

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2025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2025年6月30日止六個月（「報告期」或「2025年上半年」）之未經審計合併中期業績，連同截至2024年6月30日止六個月（「2024年上半年」）的比較數字。

### 財務摘要

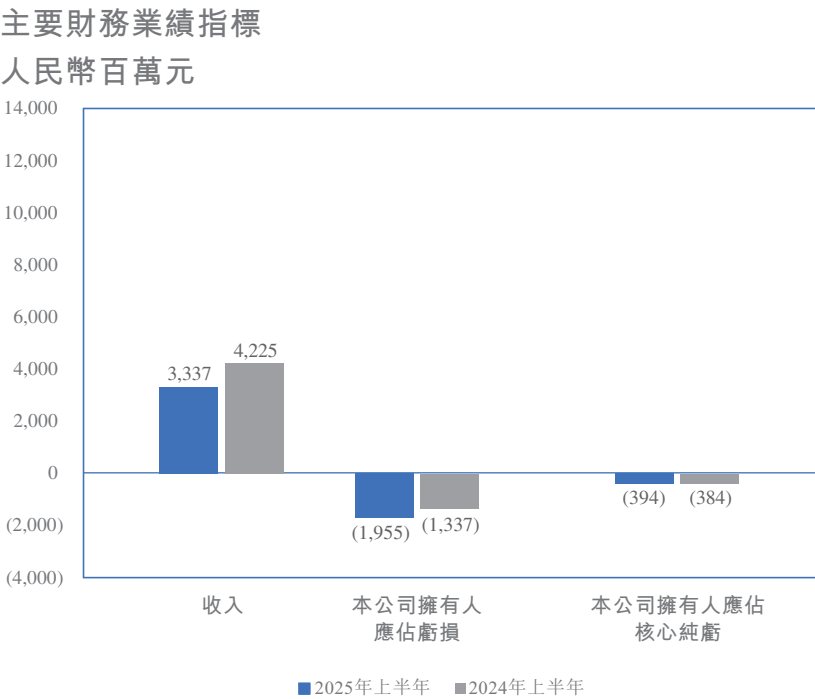
|                              | 截至6月30日止六個月     |             |
|------------------------------|-----------------|-------------|
|                              | 2025年           | 2024年       |
|                              | (人民幣千元，另有註明者除外) |             |
|                              | (未經審計)          | (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 <sup>(2)</sup>  | (393,939)       | (383,784)   |
| 本公司擁有人應佔核心純虧率 <sup>(3)</sup> | -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稅後影響之結果。

(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



## 經營摘要

下表載列若干有關於所示日期運營中自營商場<sup>(1)</sup>及委管商場<sup>(1)</sup>的經營數據：

|               | 於2025年<br>6月30日 | 於2024年<br>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。

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

|                     |    | 截至6月30日止六個月               |                           |
|---------------------|----|---------------------------|---------------------------|
|                     |    | 2025年                     | 2024年                     |
|                     |    | 人民幣千元                     | 人民幣千元                     |
|                     | 附註 | (未經審計)                    | (未經審計)                    |
| 收入                  | 4  | 3,337,076                 | 4,224,862                 |
| 銷售及服務成本             |    | <u>(1,127,074)</u>        | <u>(1,427,483)</u>        |
| 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      | 12 | (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)                 |
| 應佔聯營公司的業績淨額         |    | 70,911                    | 1,515                     |
| 應佔合營企業的業績淨額         |    | 18,298                    | (37,689)                  |
| 財務成本                | 7  | <u>(1,095,295)</u>        | <u>(1,300,450)</u>        |
| 稅前虧損                |    | (2,070,656)               | (1,536,449)               |
| 所得稅(開支)／抵免          | 8  | <u>(37,550)</u>           | <u>113,193</u>            |
| 期內虧損                | 9  | <u><u>(2,108,206)</u></u> | <u><u>(1,423,256)</u></u> |

|                       |    | 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)      |
| 附註                    |    |             |             |
| <b>其他綜合(虧損)/收益</b>    |    |             |             |
| <i>不能重分類進損益的項目：</i>   |    |             |             |
| 其他權益工具投資公允價值變動        |    | (186,018)   | (82,110)    |
| <i>其後可能重分類進損益的項目：</i> |    |             |             |
| 財務報表折算產生的匯兌差額         |    | (189)       | 280         |
| 其他綜合虧損的稅後淨額           |    | (186,207)   | (81,830)    |
| 期內綜合虧損總額              |    | (2,294,413) | (1,505,086) |
| <b>應佔期間虧損：</b>        |    |             |             |
| 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) |
| <b>應佔全面虧損總額：</b>      |    |             |             |
| 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) |
| <b>每股虧損</b>           |    |             |             |
| 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

|                                                         |    | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審計) |
|---------------------------------------------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                         | 附註 |                                    |                                    |
| 資產                                                      |    |                                    |                                    |
| 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                                                |    | 2,238,057                          | 2,673,532                          |
| 使用權資產                                                   |    | 3,355                              | 4,792                              |
| 無形資產                                                    |    | 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<br>當期損益(「以公允價值計量且其變動<br>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<br>其他綜合收益(「以公允價值計量且其<br>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                                                 |    | 752,808                            | 640,670                            |
| 保證金、預付款項及其他應收款項                                         |    | 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<br>當期損益的金融工具                              |    | 7,205                              | 144,634                            |
| 應收賬款                                                    | 13 | 556,764                            | 585,204                            |
| 應收票據                                                    |    | 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項                                         |    | 1,558,435                          | 1,557,162                          |
| 銀行結餘及現金                                                 |    | 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                        |

|                   |    | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審計) |
|-------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
|                   | 附註 |                                    |                                    |
| <b>流動負債</b>       |    |                                    |                                    |
| 應付貿易款項及其他應付款項     | 14 | 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           | 15 | 5,371,952                          | 6,016,153                          |
| 其他流動負債            |    | 72,724                             | 72,908                             |
| 債券                |    | 1,786,477                          | 1,790,841                          |
| <b>流動負債合計</b>     |    | <b>27,271,016</b>                  | <b>28,931,131</b>                  |
| <b>流動負債淨額</b>     |    | <b>(19,252,602)</b>                | <b>(20,596,046)</b>                |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>90,373,262</b>                  | <b>89,704,238</b>                  |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                    |                                    |
| 遞延所得稅負債           |    | 13,389,476                         | 13,774,518                         |
| 銀行及其他借款           | 15 | 24,802,443                         | 21,247,400                         |
| 租賃負債              |    | 1,493,272                          | 1,624,283                          |
| 其他應付款             |    | 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           |    | 669,422                            | 705,692                            |
| <b>非流動負債合計</b>    |    | <b>41,351,699</b>                  | <b>38,399,687</b>                  |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>49,021,563</b>                  | <b>51,304,551</b>                  |
| <b>股東權益</b>       |    |                                    |                                    |
| 股本                | 16 | 4,354,733                          | 4,354,733                          |
| 儲備                |    | 41,702,524                         | 43,843,517                         |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    | <b>46,057,257</b>                  | <b>48,198,250</b>                  |
| 非控股權益             |    | 2,964,306                          | 3,106,301                          |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>49,021,563</b>                  | <b>51,304,551</b>                  |

# 簡明合併財務報表附註

## 截至2025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「集團」）的主要活動是經營和管理家居購物中心。集團還參與泛家居消費，包括互聯網家居裝飾、互聯網零售等。

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。

#### 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日所做的預期經營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

缺乏可兌換性

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。

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／<br>租賃商場<br>人民幣千元 | 委管商場<br>人民幣千元 | 建築<br>裝飾服務<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元               |
|-------------------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|---------------------------|
| <b>截至2025年6月30日止六個月</b> |                      |               |                     |             |                           |
| <b>(未經審計)</b>           |                      |               |                     |             |                           |
| 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                 |
| <b>未分配項目：</b>           |                      |               |                     |             |                           |
| 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，<br>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                  |                      |               |                     |             | <u>(1,095,295)</u>        |
| 稅前虧損                    |                      |               |                     |             | <u><u>(2,070,656)</u></u> |

|                            | 自有／<br>租賃商場<br>人民幣千元 | 委管商場<br>人民幣千元 | 建築<br>裝飾服務<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元               |
|----------------------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|---------------------------|
| 截至2024年6月30日止六個月<br>(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，<br>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                     |                      |               |                     |             | <u>(1,300,450)</u>        |
| 稅前虧損                       |                      |               |                     |             | <u><u>(1,536,449)</u></u> |

營業收入列示如下：

|              | 截至6月30日止六個月              |                          |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
|              | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣千元<br>(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      | <u>2,475,765</u>         | <u>2,914,315</u>         |
|              | <u><u>3,337,076</u></u>  | <u><u>4,224,862</u></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<br>人民幣千元         | 建築<br>裝飾服務<br>人民幣千元   | 其他<br>人民幣千元           | 合計<br>人民幣千元           |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>截至2025年6月30日止六個月</b> |                       |                       |                       |                       |
| <b>(未經審計)</b>           |                       |                       |                       |                       |
| <b>主要經營地區</b>           |                       |                       |                       |                       |
| 中國大陸                    | <u>609,371</u>        | <u>103,613</u>        | <u>148,327</u>        | <u>861,311</u>        |
| <b>收入確認時間</b>           |                       |                       |                       |                       |
| <b>在某一時點確認收入</b>        |                       |                       |                       |                       |
| 商品銷售收入                  | -                     | 5,038                 | 6,721                 | 11,759                |
| 其他收入                    | -                     | 15,539                | 27,022                | 42,561                |
| <b>在某一時段內確認收入</b>       |                       |                       |                       |                       |
| 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                    | <u>-</u>              | <u>-</u>              | <u>114,584</u>        | <u>114,584</u>        |
| 合計                      | <u><u>609,371</u></u> | <u><u>103,613</u></u> | <u><u>148,327</u></u> | <u><u>861,311</u></u> |

|                            | 委管商場<br>人民幣千元 | 建築<br>裝飾服務<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------------|-------------|-------------|
| 截至2024年6月30日止六個月<br>(未經審計) |               |                     |             |             |
| 主要經營地區                     |               |                     |             |             |
| 中國大陸                       | 827,466       | 212,098             | 270,983     | 1,310,547   |
| 收入確認時間                     |               |                     |             |             |
| 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<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審計) |
| 下列利息收入                            |                          |                          |
| － 銀行存款                            | 5,028                    | 8,116                    |
| － 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<br>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<br>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                    |
|                                   | <u>72,575</u>            | <u>99,943</u>            |

## 6. 其他損益淨額

|                                      | 截至6月30日止六個月              |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣千元<br>(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<br>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<br>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)                 |
| 匯兌收益／(虧損)                            | 4,294                    | (15,182)                 |
| 其他(註)                                | 43,945                   | (117,797)                |
|                                      | <b>9,011</b>             | <b>(273,992)</b>         |

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<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣千元<br>(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                   |
|                 | <b>1,095,295</b>         | <b>1,301,052</b>         |
| 減：合資格資產成本的資本化金額 | —                        | (602)                    |
|                 | <b>1,095,295</b>         | <b>1,300,450</b>         |

## 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        | <u>(68,163)</u>      | <u>(348,817)</u>        |
| 所得稅開支／(抵免)     | <u><b>37,550</b></u> | <u><b>(113,193)</b></u> |

## 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)                    |
| 期內虧損已計入／(扣除) 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           | <u>80,270</u>             | <u>95,508</u>             |
| 員工成本總額             | <u><b>858,595</b></u>     | <u><b>1,057,430</b></u>   |
| 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            | <u>222,904</u>            | <u>271,788</u>            |
| 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 | <u>599,278</u>            | <u>641,727</u>            |
|                    | <u><b>(1,876,487)</b></u> | <u><b>(2,272,588)</b></u> |

## 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<br>人民幣元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣元<br>(未經審計) |
| 每股基本及攤薄虧損 | <u>(0.45)</u>           | <u>(0.31)</u>           |

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<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審計) |
| <b>虧損</b>                |                          |                          |
| 本公司擁有人應佔期內<br>淨虧損(人民幣千元) | <u>(1,954,786)</u>       | <u>(1,336,774)</u>       |
| <b>普通股數目</b>             |                          |                          |
| 本公司普通股的加權平均數(千股)         | <u>4,354,733</u>         | <u>4,354,733</u>         |

## 12. 投資性房地產

|                                 | 已竣工<br>投資性<br>房地產<br>人民幣千元 | 在建物業<br>人民幣千元           | 租賃物業<br>人民幣千元           | 合計<br>人民幣千元              |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>公允價值</b>                     |                            |                         |                         |                          |
| 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                          | <u>(1,760,443)</u>         | <u>(342,853)</u>        | <u>(775,726)</u>        | <u>(2,879,022)</u>       |
| 於2024年12月31日<br>及2025年1月1日(經審計) | <b>85,150,200</b>          | <b>8,299,000</b>        | <b>1,655,000</b>        | <b>95,104,200</b>        |
| 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18)                    | 2,378,286                  | —                       | —                       | 2,378,286                |
| 公允價值變動                          | <u>(1,992,261)</u>         | <u>(96,294)</u>         | <u>(185,446)</u>        | <u>(2,274,001)</u>       |
| 於2025年6月30日(未經審計)               | <u><b>85,969,200</b></u>   | <u><b>8,204,000</b></u> | <u><b>1,436,000</b></u> | <u><b>95,609,200</b></u> |

### 13. 應收賬款

|            | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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)                        |
|            | <b>556,764</b>                     | <b>585,204</b>                     |

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<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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)                        |
|            | <b>556,764</b>                     | <b>585,204</b>                     |

### 14. 應付貿易款項及其他應付款項

|             | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審計) |
|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 應付貿易款項(附註a) | <b>1,283,357</b>                   | <b>1,402,974</b>                   |

附註：

(a) 截至報告期末，應付貿易款項的賬齡分析如下：

|      | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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                            |
|      | <b>1,283,357</b>                   | <b>1,402,974</b>                   |

## 15. 銀行及其他借款

|              | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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                          |
|              | <b>30,174,395</b>                  | <b>27,263,553</b>                  |
| 減：即期部分       | (5,371,952)                        | (6,016,153)                        |
|              | <b>24,802,443</b>                  | <b>21,247,400</b>                  |
| 遠期部分         |                                    |                                    |
| 固定利率借款       | 16,095,038                         | 13,680,480                         |
| 浮動利率借款       | 14,079,357                         | 13,583,073                         |
|              | <b>30,174,395</b>                  | <b>27,263,553</b>                  |

|                    | 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審計) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 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                          |
|                    | <b>30,174,395</b>                  | 27,263,553                         |
| 減：流動負債項下所示一年內到期的款項 | <b>(5,371,952)</b>                 | (6,016,153)                        |
| 一年以後到期的款項          | <b>24,802,443</b>                  | 21,247,400                         |

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<br>6月30日<br>% | 於2024年<br>12月31日<br>% |
|----------|----------------------|-----------------------|
|          | (未經審計)               | (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。

## 16. 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<br>千股 | A股股數<br>千股 | 股本<br>人民幣千元 |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| 於2025年1月1日（經審計）、<br>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。

## 17. 承諾

| 於2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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

投資承諾

|                |                |
|----------------|----------------|
| 720,465        | 724,752        |
| 69,225         | 233,115        |
| <b>789,690</b> | <b>957,867</b> |

## 18. 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、保定斐璿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%。

## 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3,337.1百萬元，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      | <u>3,337,076</u> | <u>100.0</u> | <u>4,224,862</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2,210.0百萬元，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<br>(未經審計) | 2024年<br>(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      | <u>66.2%</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。

### 4. 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。

### 5. 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。

## 6. 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。

## 7. 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%。

|                | 截至6月30日止六個月              |                          | 增加／減少         |
|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
|                | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審計) |               |
| 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<br>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<br>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。

## 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。

## 9. 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。

## 10. 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。

## 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3,222.0百萬元（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<br>人民幣千元<br>(未經審計) | 2024年<br>人民幣千元<br>(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  | <u>70,031</u>            | <u>(153,560)</u>         |

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。

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。

## 12. 主要負債比率

|                       | 於2025年<br>6月30日<br>(未經審計) | 於2024年<br>12月31日<br>(經審計) |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 資產負債率 <sup>(1)</sup>  | 58.3%                     | 56.8%                     |
| 淨資本負債率 <sup>(2)</sup> | 62.7%                     | 54.8%                     |

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82,618.9百萬元投資性房地產及固定資產、賬面餘額為人民幣507.1百萬元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。

## 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。

## 18. 外匯風險

於報告期末，本集團各實體記賬本位幣之外的金融資產及金融負債主要包括美元債券以及少量的外幣存款。面對新增的外匯風險敞口，本集團管理層積極主動地開展了相關風險管控措施：包括合理選擇遠期、貨幣互換等外債保值工具，強化內控理念及策略，加強與國際銀行的探討，持續關注預測匯市走向，隨時做好對沖風險的準備。我們認為該等外幣餘額的資產和負債產生的外匯風險不會對本集團的經營業績產生重大影響。

## 19. 重大投資

本集團在報告期內無重大投資。截至本公告日期，本集團概無任何重大投資計劃。

## 20. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用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。

21. 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，本公司穩步推進「3+星生態」，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，業態融合模式加速。高端電器業務方面，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」；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；新業態新能源汽車業態方面，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。

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、廈門等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。今年上半年，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，龍頭聚集效應顯著。

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。

營銷和運營方面，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；線下方面，做實以舊換新，聯合品牌營銷開啟政企雙補，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。

## 22. 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。

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。

## 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。

## 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 | <u>3,050,008</u> |

| 擬投資項目                                 |                                  | 計劃<br>投資總額<br>(人民幣<br>千元) | 調整後的<br>投資總額<br>(人民幣<br>千元) | 截至<br>報告期初<br>的投資<br>金額餘額<br>(人民幣<br>千元) | 報告期內<br>已投入金額<br>(人民幣<br>千元) | 截至<br>報告期末<br>已使用<br>投資總額<br>(人民幣<br>千元) | 截至<br>報告期末<br>的投資<br>金額餘額<br>(人民幣<br>千元) | 說明                                    |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| 家居商場<br>建設項目                          | 天津北辰商場<br>項目                     | 245,137                   | 245,137                     | –                                        | –                            | 245,137                                  | –                                        | 已全數投入                                 |
|                                       | 呼和浩特玉泉商場<br>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<br>商場項目 <sup>(2)(3)</sup> | 669,084                   | 666,733                     | –                                        | –                            | 666,733                                  | –                                        | 已全數投入                                 |
|                                       | 長沙金霞商場<br>項目 <sup>(2)(3)</sup>   | 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。 |
| 新一代智慧<br>家居商場<br>項目 <sup>(2)(3)</sup> | 西寧世博商場項目                         | 110,000                   | 110,000                     | –                                        | –                            | 110,013 <sup>(1)</sup>                   | –                                        | 已全數投入                                 |
|                                       |                                  | 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<br>項目                          |                                  | 350,000                   | 350,000                     | –                                        | –                            | 350,000                                  | –                                        | 已全數投入                                 |
| 永久補充<br>流動資金 <sup>(3)</sup>           |                                  | –                         | 311,893                     | 271,893                                  | 333,000                      | 373,000                                  | –                                        | 已全數投入                                 |
| 合計                                    |                                  | <u>3,050,008</u>          | <u>3,050,008</u>            | <u>288,960</u>                           | <u>333,000</u>               | <u>3,084,060</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 | <u>3,678,363.8</u> |

| 擬投資項目                                   |                         | 計劃                  | 調整後的                | 截至                                 | 報告期內                 | 截至                                 | 截至                                 | 說明                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                         | 投資總額<br>(人民幣<br>千元) | 投資總額<br>(人民幣<br>千元) | 報告期初的<br>投資金額<br>餘額<br>(人民幣<br>千元) | 已投入金額<br>(人民幣<br>千元) | 報告期末<br>已使用<br>投資總額<br>(人民幣<br>千元) | 報告期末<br>的投資<br>金額餘額<br>(人民幣<br>千元) |                                                                                                                                                |
| 天貓「家裝<br>同城站」<br>項目 <sup>(1)(4)</sup>   |                         | 220,000.0           | –                   | 0                                  | –                    | –                                  | 0 <sup>(4)</sup>                   | 已終止。根據上市規則的要求，募<br>集資金已使用完畢。                                                                                                                   |
| 3D設計雲平台<br>建設項目 <sup>(1)(4)</sup>       |                         | 283,944.7           | 6,996.1             | 0                                  | –                    | 6,996.1                            | 0 <sup>(4)</sup>                   | 已終止。根據上市規則的要求，募<br>集資金已使用完畢。                                                                                                                   |
| 新一代家裝<br>平台系統建<br>設項目 <sup>(1)(4)</sup> |                         | 350,000.0           | 1,581.6             | 0                                  | –                    | 1,581.6                            | 0 <sup>(4)</sup>                   | 已終止。根據上市規則的要求，募<br>集資金已使用完畢。                                                                                                                   |
| 家居商場建設<br>項目                            | 佛山樂從商場項目 <sup>(2)</sup> | 1,000,000.0         | 1,000,000.0         | 800,000.0                          | –                    | 200,000.0                          | 800,000.0 <sup>(2)</sup>           | 已中止（暫停），由於佛山樂從商場<br>項目建設相對前期，考慮到本公<br>司於2023年完成控制權及管理層<br>的變更，結合本公司現有經營情<br>況的戰略規劃的調整仍具有不確<br>定性，經2023年度股東週年大會<br>審議，本公司中止（暫停）佛山樂<br>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<br>12月。                                                                                                                       |
|                                         | 南昌朝陽新城商場<br>項目          | 160,910.0           | 160,910.0           | –                                  | –                    | 160,910.0                          | –                                  | 已全數投入                                                                                                                                          |
| 償還公司帶息<br>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<br>資金 <sup>(1)(4)</sup>          |                         | –                   | 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。

## 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。

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集團有限公司（「紅星控股」）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。

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。

## 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，詳情請參閱本公司日期為2025年7月26日於國內指定媒體和日期為2025年7月25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。

## 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2025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2025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](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))上發佈。本公司載有上市規則規定的資料的2025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  
2025年8月29日

於本公告日期，本公司的執行董事為李玉鵬、車建興、施姚峰及楊映武；非執行董事為葉衍榴、鄒少榮、徐國峰、宋廣斌及許迪；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。