

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之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)

盈利警告公告

本公告乃由紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱為(「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及第13.10B條以及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

本公司董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東(「股東」)及潛在投資者，基於本公司的現時可得資料及對本集團截至2025年12月31日止年度(「**2025年度**」)的未經審計綜合管理賬目之初步評估，本集團預期2025年度的虧損介乎約人民幣159.85億元至人民幣238.37億元，與本集團截至2024年12月31日止年度(「**2024年度**」)錄得的虧損約人民幣37.28億元相比，持續產生虧損。預計2025年度實現歸屬於母公司所有者的淨虧損為人民幣153.60億元至人民幣228.60億元，與2024年度本集團錄得的歸屬於母公司所有者的淨虧損約人民幣34.92億元相比，持續產生虧損。

本集團2025年度的預期虧損主要是緣於投資性房地產的公允價值變動損失，以及相關資產的減值損失造成的。受房地產行業不景氣以及家居建材行業需求下滑的持續影響，家居零售市場的需求減弱，本公司持續通過減免租金及管理收入的方式穩商留商，同時積極調整戰略與品類佈局，以優惠的商業條款吸引優質業態及品牌入駐，

並在拓展初期給與租金及管理費優惠，使得租賃及管理收入受到較為明顯的影響，租金水平較以往年度顯著下降。由於市場對未來租金預期發生了轉變，租金價格短期內得到修復的估計已需要進行調整，因此本公司對未來租金預期的收益情況進行了相應調整，致使投資性房地產價值的顯著下降，2025年度投資性物業估值(包括按公允價值計量的使用權資產)相應下調約人民幣131億元至人民幣220億元。此外，由於本公司歷史形成的各類資產底層價值也同樣與投資性房地產的評估價值及房地產市場的出讓價格等因素緊密相關，本公司根據各項資產最新可回收情況，對各類資產截至2025年末的可回收金額進行了初步測算，計提了相應的減值準備人民幣45億元至人民幣57億元。

以上投資性房地產公允價值的下降以及各類減值準備的計提，旨在如實反映當前市場環境變化引起的各類非經營事項對本公司財務信息造成的影响。相關投資性房地產的公允價值變動，不影響本公司持有物業創造現金流的能力，不影響本公司整體經營的止跌企穩，以及不改變本公司出租率和經營活動淨流入已改善的現狀。本公司將順應國家「十五五」規劃及新的市場環境，主動調整，將戰略定位升級為「家居生活新商業運營商與家居產業生態服務商」，聚焦家居主業升級，同時拓展家居產業生態服務，打造第二增長曲線，實現規模價值雙提升。

本公告所載2025年度資料僅為董事會依據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)參考本集團2025年度未經審計綜合管理賬目及本公司現時可得的其他資料作出的初步評估。該等資料並未經本公司核數師或審計委員會審計或審閱。由於本公司仍在落實2025年度的年度業績，本集團於2025年度的實際業績或有所變動，可能與本公告所披露的資料不同。本公司於2025年度的最終年度業績及本集團的其他經營詳情將於本公司2025年度的年度業績公告中披露，該公告預期於2026年3月中下旬發佈。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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1月23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。