

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)

**有關截至2025年12月31日止年度
之年度報告之補充公告**

茲提述紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」)所刊發截至2025年12月31日止年度之年度報告(「**2025年年報**」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

除2025年年報所披露之資料外，本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)謹此向本公司股東及潛在投資者提供以下補充資料。

截至2025年12月31日止年度已確認的減值撥備於下文分析，各項撥備呈列為本公司於該日的收益、年內損失及總資產的百分比。

	2025年 人民幣千元	佔收益 百分比	佔年內損失 百分比	佔總資產 百分比
土地整理相關收益權				
減值損失	1,873,425	28.5%	7.2%	2.1%
於聯營公司的權益減值損失	607,340	9.2%	2.3%	0.7%
商譽減值損失	97,597	1.5%	0.4%	0.1%
預期信用損失模型下之				
減值損失，扣除撥回	1,175,121	17.9%	4.5%	1.3%
物業、廠房及設備減值損失	148,013	2.2%	0.6%	0.2%

(1) 土地整理相關收益權減值損失

背景

於2018年8月，本公司以人民幣10億元代價收購了銀泰(永清)新城投資有限公司(「**銀泰永清**」)70%股權。於此收購事項之同時，本公司取得一項土地整理相關收益權(「**收益權**」)。

銀泰永清之主要業務為向永清縣政府提供土地開發及整理服務(「**該項目**」)。隨著土地徵用活動的推進，該項目產生了各項開發支出，包括土地補償墊付款、項目前期費用、購買土地整理掛鉤指標的成本以及間接開發成本。該等支出確認為預付款項，並根據國際會計準則第36號進行減值測試。

收益權及相關預付款項的賬面價值

收益權及相關工程和土地整理預付款項的賬面價值如下：

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
收益權及與土地整理相關 的預付工程款及墊款	2,787	2,790	2,788
減：減值損失	(2,653)	(780)	(780)
賬面價值	<u>134</u>	<u>2,010</u>	<u>2,008</u>
公允價值	<u><u>134</u></u>	<u><u>2,091</u></u>	<u><u>2,008</u></u>

本集團聘請獨立估值師北京卓信大華資產評估有限公司(「**獨立估值師**」)，採用收益法評估收益權的公允價值。於2024年12月31日及2023年12月31日，收益權的公允價值分別為人民幣20.91億元及人民幣20.08億元。因此，截至2024年12月31日止年度無需額外計提減值。

於2024年12月31日，該項目仍被視為可行。當時，該項目所在地被認為具有合理的開發潛力。本集團管理層評估認為，土地整理權及項目開發成本的賬面價值將可透過未來的土地整理活動全數收回。因此，截至2024年12月31日止年度並無確認減值損失。

截至2025年12月31日止年度，儘管時間推移，但該項目區域的預期政府規劃仍未落實。包括土地用途調整時間表在內等多個關鍵因素仍未解決。因此，該項目已完全停擺。土地整理權及項目開發成本的賬面價值自年初以來並無變動，亦無進行進一步的開發活動。

2025年，本公司委任新的管理團隊，並對其歷史遺留的重資產進行全面審查，包括評估收益權及與土地整理相關的預付工程款及墊款的可收回金額。考慮到當地政府已在該區域啟動土地供應活動，但並無成功的土地交易發生。本公司認為，該項目曾經享有的區位優勢已逐漸消失，當地一級土地開發市場需求疲軟，增長前景有限，本公司的資產盤活團隊認為該項目不再具備值得繼續投資的經濟回報。因此，繼續投資於該項目已不再具有任何經濟效益。

因此，本集團管理層決定停止對剩餘40平方公里開發權的進一步投資，並專注於從已開發平整的2,360畝(約157公頃)土地中收回賬面價值。本公司已作出正式決定停止對2,360畝區域以外未開發部分的任何額外投資。在當前情況下，此方法是最經濟合理的行動方案。

受上述內外部因素驅動，確定可收回金額的基準已作修訂。先前評估整個40平方公里開發權的方法，已被僅考慮已平整的2,360畝土地經濟權益的方法所取代。

此變動導致收益權的可收回金額下降。根據獨立估值師執行的估值，本集團重新評估了收益權的可收回金額，導致截至2025年12月31日止年度產生約人民幣18.73億元的額外減值。

公允價值計量－收益法及主要假設

估值採用收益法(貼現現金流量法)進行，該方法被認為最為合適，因為收益權以及工程和土地整理預付款項的價值主要來源於本集團未來從永清政府收取土地整理服務費的合約權利。

收益法反映了本集團預期從與地方政府的合作協議中產生的未來淨現金流量的現值。

以下為主要假設：

假設

說明

土地出讓金

根據市場法對2,360畝已開發土地的售價進行估算。根據於2024年及2025年12月31日編製的預測，預期售價維持穩定。

返還比例

返還比例是指縣級政府在扣除中央、省、市級強制性徵費後留存的土地出讓金部分。根據協議，返還比例為64%。

支付比例

支付比例是縣級政府根據合約同意支付給本集團的返還金額的百分比。根據與政府簽訂的協議，2026年至2031年的比例定為75%，2032年至2036年的比例定為70%。

貼現率

貼現率為15.78%。

(2) 於聯營公司的權益減值損失

本集團於截至2025年12月31日止年度對其於聯營公司的投資之可收回金額進行了審閱。就若干權益投資項目而言，儘管訴訟勝訴，但被告無可供執行的資產，出現重大資產被查封、現金流量惡化及新增多條被執行記錄等情形。該等情況表明被投資方經營狀況顯著惡化，其經營能否改善存在重大不確定性。據此，對於附有回購條款的投資協議，本集團採用行使回購權的預期所得款項作為可收回金額的最佳估計。對於無回購條款等優先權利安排的權益投資項目，考慮到處置變現存在難度，其帶來的經濟利益流入趨近於零，故該等權益投資的可收回金額為零。該等審閱導致確認減值損失人民幣607,340千元，並已於損益中確認，詳情如下：

		減值前 賬面價值	可收回金額	減值損失
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
亞細亞新材料科技股份有限公司 (「亞細亞」)	(a)	229,535	39,500	190,035
浙江中廣電器集團股份 有限公司(「中廣」)	(b)	100,009	19,000	81,009
濰坊濱星置業有限公司(「濰坊」)	(c)	88,168	—	88,168
神玉島文化旅遊控股股份 有限公司(「神玉島」)	(d)	84,627	—	84,627
廣東三維家信息科技有限公司 (「三維家」)	(e)	79,969	—	79,969
其他	(f)	118,999	35,467	83,532
		<u>701,307</u>	<u>93,967</u>	<u>607,340</u>

附註：

(a) 亞細亞

亞細亞主要從事瓷磚的生產和銷售。於2019年2月，本集團以增資方式認購亞細亞新增發行的2,775萬股股份，佔其發行後總股本的20%。該項投資為產業投資，旨在加強產業鏈上下游合作。截至2025年12月31日，本集團持有亞細亞20%的權益。

2023年，本集團與亞細亞及其控股股東訂立回購協議。根據該協議，亞細亞及其控股股東（「回購義務人」）須立即支付回購代價人民幣260.6百萬元，而一名相關股權受讓人須支付股權轉讓價款人民幣50百萬元。本集團取得了房地產、應收貿易款項及存貨的質押和抵押作為擔保物。

於2024年12月31日，本集團已收到回購代價人民幣39.5百萬元。亞細亞經營正常，本集團預期未來仍可從亞細亞處獲取判決資產。2025年，亞細亞停止履行回購協議，本集團未再收到任何回購代價。

此外，2025年4月，上海市第一中級人民法院出具執行裁定書。該裁定書確認了可執行的金額，包括本金、利息、罰金及律師費。法院對亞細亞（「被告」）的財產進行了詳盡調查，最終認定，在用盡所有財產調查措施後，被告並無可供執行的財產，且不存在繼續執行的條件。因此，執行程序已終止。

根據此法院裁定書，本公司於亞細亞的權益投資之可收回金額確定為已收到的股權轉讓價款，金額為人民幣39.5百萬元。

(b) 中廣

中廣為一家智能家居解決方案提供商，是本集團為加強產業鏈上下游佈局而進行的產業投資。於2018年7月，本集團通過股權轉讓及增資相結合的方式收購中廣8.14%的權益。截至2025年12月31日，本集團持有中廣8.14%的權益。

本集團就其於中廣的投資持有一份具有法律強制執行力的回購協議，其中包括一份證明債權人權利的公證文件以及土地和建築物的抵押。然而，回購義務人（「義務人」），即中廣的創始股東及母公司，未能履行其付款責任。

2025年12月15日，浙江省麗水市人民法院出具執行裁定書，確認義務人須被強制執行金額人民幣112.6百萬元及利息。公開記錄進一步顯示，中廣的母公司已成為判定債務人，對其的強制執行申索總額達人民幣332.55百萬元。在此金額中，本集團的申索權次於其他總額為人民幣221.06百萬元的申索權。本集團預計相關回購代價將無法收回，因此將已收到的代價人民幣19百萬元作為可收回金額，並就截至2025年12月31日止年度相應確認減值損失人民幣81,009千元。

(c) 濰坊

濰坊為本集團與合作夥伴於2018年2月成立以經營家居商場的項目公司，乃一項產業鏈上下游的產業投資。本集團持有該項目公司30%的權益。截至2025年12月31日，本集團持有濰坊30%的權益。

2024年，該項目長期停滯，且當地項目回報率較低。濰坊的原股東為國有企業，具備相關開發能力；因此並無確認減值。2025年，該國有股東轉讓其股權，表明其進一步開發的意願較低。

2025年期間，濰坊將其股東變更為濰坊能源集團，而新股東表示無意進行額外投資。因此，本集團釐定於濰坊的投資的預期可收回金額為零，並於截至2025年12月31日止年度確認全額減值撥備人民幣88,168千元。

(d) 神玉島

神玉島主要從事文化旅遊及度假村開發。預期其業務有較強的增長和升值潛力，本集團於2018年6月以增資方式認購神玉島新增發行的1.05億股股份，佔其發行後總股本的35%。截至2025年12月31日，本集團持有神玉島35%的權益。

神玉島持有一個位於海南內陸的旅遊度假村項目。然而，於2025年，該項目因包含未經授權的建築而未能取得所需登記。因此，當地政府拆除了該等建築物，導致神玉島遭受重大損失。

2025年，神玉島錄得持續損失及重大現金流量赤字，對神玉島的持續經營能力產生重大不確定性。本集團於神玉島的投資不包含回購條款，且鑑於其目前的經營狀況，預計本集團不會收到任何股息。

因此，本集團管理層於2025年12月31日使用公允價值減去處置費用進行了減值評估，並得出結論，神玉島的可收回金額為零。於截至2025年12月31日止年度確認減值損失人民幣84,627千元。

(e) 三維家

三維家主要從事全屋定製設計軟件的開發。該項投資為本集團為拓展其在室內裝飾及裝修產業鏈的佈局而進行的產業投資。

本集團持有三維家的B輪優先股，佔10.5299%的權益，該權益產生自2022年的一次重組，以及其後於2023年因D輪及D1輪融資而攤薄。

2024年，三維家在美國的上市進程進展順利，上市的可能性很高。因此，並未對三維家的投資計提減值撥備。2025年期間，由於中美之間的地緣政治緊張局勢，三維家計劃中的美國首次公開發售已嚴重推遲。其2025年的經營現金流量為負人民幣4.9百萬元，倘無進一步資金，三維家持續經營的能力存疑。因此，本集團預計在可預見的未來三維家不會進行首次公開發售。

由於該等股份並無活躍市場，可收回金額乃根據公允價值減去處置費用及投資協議中的合約回購條款釐定。根據該條款，本集團可要求創始股東以按初始投資額加10%年回報率，再加累計利潤減去已收股息計算的價格回購股份。

然而，三維家的財務狀況顯示，其經營應收款項遠低於其經營應付款項，且其現金及短期投資在結算短期借款後，甚至不足以支付A輪優先股。本集團的B輪優先股的償付權次於A輪股份。因此，預計不會有剩餘資產或資金向B輪持有人支付任何款項。

因此，本集團於三維家的投資的可收回金額為零。截至2025年12月31日止年度已於損益中確認全額減值損失人民幣79,969千元，將該投資的賬面價值減至零。

(f) 其他主要包括四間聯營公司。於評估其可收回金額時，本集團已考慮持續經營損失、融資限制，以及在若干情況下股東行使回購權。根據本集團進行的評估，已確認減值撥備總額人民幣83,532,000元。

(3) 商譽減值損失

截至2025年12月31日止年度確認的商譽減值損失如下：

	商譽的 賬面價值 人民幣千元	現金產生 單位的可 收回金額 人民幣千元	減值損失 人民幣千元
蘇州工業園區紅星美凱龍家居 有限公司(「蘇州紅星」)	16,592	-	16,592
鑫筊物業管理(上海)有限公司 (「上海鑫筊」)	81,005	-	81,005
	<u>97,597</u>	<u>-</u>	<u>97,597</u>

(a) 蘇州紅星

本集團於2015年7月25日收購的蘇州紅星被識別為一個現金產生單位。於2025年12月31日，本集團就收購蘇州紅星產生的商譽確認全額減值人民幣16,592千元。

2024年全年，內外部條件的頻繁變化，加上房地產市場及未來需求持續的不確定性，導致本公司將租金價格的短期下跌評估為暫時性及階段性現象。2024年的增長率預測最初基於基期平均租金可恢復至歷史正常水平的假設，此後增長將逐漸放緩至穩定階段。

由於行業及市場環境下行，本集團家居商場的租金及出租率亦受到顯著影響。綜合考慮國家房地產開發增長率及二手房成交量等多重因素，本集團對租金價格復甦的預期有所減弱，導致本集團於2025年12月31日的投資物業公允價值出現大幅調整。相應地，本集團重新評估後的增長率亦將對商譽的公允價值計量產生影響。具體而言，本公司此後已考慮多種因素重新估計增長率，包括商場所在城市的經濟發展及各個商場的經營業績。因此，先前關於租金水平逐步回升的假設已被修訂，以反映一段波動和鞏固的時期。租金收入由2024年人民幣100.79百萬元下降19.33%至2025年的人民幣81.31百萬元。因此，2025年預測將年化增長率下調4.9個百分點。該等主要估值輸入數據的變動，尤其是下調租金增長預期，已導致現金產生單位的使用價值下降。

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值釐定。該等現金流量來自管理層批准的五年預測期的財務預算。預測期內用於預測現金產生單位現金流量的除稅前貼現率為5.0%(2024年：5.5%)。長期增長率為2%，並未超過行業平均長期增長率。

使用價值計算的其他關鍵假設與現金流入／流出的估計有關，其中包括預算銷售額及成本，該估計乃基於管理層對市場發展的預期。

根據減值評估，蘇州紅星的使用價值低於其賬面價值。因此，本集團得出結論，於2025年12月31日，應確認歸屬於蘇州紅星的商譽全額減值人民幣16,592千元。

(b) 上海鑫笙

本集團於2019年9月26日收購的上海鑫笙被識別為一個現金產生單位。於2025年12月31日及2024年12月31日，由於現金產生單位的公允價值減去處置費用(「公允價值減處置費用」)高於其使用價值，故現金產生單位的可收回金額乃按公允價值減處置費用釐定。

上海鑫笙主要持有一項原擬作為經營中家居商場的物業。於2024年12月31日，本集團無意出售該物業，而公允價值減處置費用乃根據出售整個現金產生單位而非單獨處置相關物業釐定。

為盤活該物業，於2025年，本集團已與當地政府接洽並提出一項建議，據此，該物業將由政府通過其土地儲備制度收購，隨後由房地產企業進行商業及住宅開發。鑑於預期處置方式的此項變動，本集團已相應調整其稅務計算：假設資產通過政府土地儲備模式處置，所產生的稅項包括適用於已處置物業的增值稅、土地增值稅以及相關的城市維護建設稅和教育費附加。關鍵參數如下：

於2025年12月31日

關鍵參數	輸入值	關鍵參數的釐定基準
物業單位 面積價格	人民幣13,264 元／平方米	根據本集團入賬的土地成本、開發成本及費用，並參考合資格市場土地成交價及合理的開發商市場利潤率作出調整後釐定。
處置相關稅費	31%	參考稅務法律法規，假設按公允價值處置物業計算，包括土地增值稅、增值稅及相關附加費。

於2024年12月31日

關鍵參數	輸入值	關鍵參數的釐定基準
物業單位 面積價格	人民幣16,451 元／平方米	根據本集團入賬的土地成本、開發成本及費用，並參考合資格市場土地成交價及合理的開發商市場利潤率作出調整後釐定。
處置相關稅費	0	假設出售整個現金產生單位，處置成本(包括律師費及交易相關稅項)乃屬微不足道，因此不予考慮。

由於本集團計劃透過資產處置來盤活相關資產組合，管理層對該資產組合的持有目的及經營策略於2025年發生了根本性轉變。在計量該資產組的可收回金額時，已將此項轉變的影響納入考量。根據減值評估，上海鑫笙的公允價值減處置費用低於其賬面價值。因此，歸屬於上海鑫笙的商譽人民幣81,005千元於截至2025年12月31日止年度被全額減值。

(4) 預期信用損失(「預期信用損失」)模型下之減值損失，扣除撥回

本集團於截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度根據預期信用損失模型確認的減值損失如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收賬款	(a)	119,793	367,701
合同資產	(a)	266,308	174,696
應收貸款	(b)	630,955	471,356
保證金及其他應收款	(c)	158,065	91,105
		<u>1,175,121</u>	<u>1,104,858</u>

(a) 應收賬款及合同資產

應收賬款

於2025年12月31日及2024年12月31日的應收賬款評估如下：

	2025年			2024年		
	總金額	預期信用損失	賬面價值	總金額	預期信用損失	賬面價值
	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
單項評估	1,237,075	1,171,823	65,252	803,128	802,662	466
按信用風險特徵組合評估	743,118	359,022	384,096	1,347,339	762,601	584,738
	<u>1,980,193</u>	<u>1,530,845</u>	<u>449,348</u>	<u>2,150,467</u>	<u>1,565,263</u>	<u>585,204</u>

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度就應收賬款確認的預期信用損失模型下之減值損失分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
單項評估預期信用損失撥備的 應收賬款	488,430	404,540
按信用風險特徵組合評估預期 信用損失撥備的應收賬款	<u>(368,637)</u>	<u>(36,839)</u>
	<u>119,793</u>	<u>367,701</u>

合同資產

於2025年12月31日及2024年12月31日的合同資產評估如下：

	2025年			2024年		
	總金額	預期信用損失	賬面價值	總金額	預期信用損失	賬面價值
	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
單項評估	1,036,860	946,885	89,975	743,568	719,458	24,110
按信用風險特徵組合評估	371,284	50,052	321,232	1,186,353	201,829	984,524
	<u>1,408,144</u>	<u>996,937</u>	<u>411,207</u>	<u>1,929,921</u>	<u>921,287</u>	<u>1,008,634</u>

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度就合同資產確認的預期信用損失模型下之減值損失分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
單項評估預期信用損失撥備的 合同資產	418,085	143,489
按信用風險特徵組合評估預期 信用損失撥備的合同資產	(151,777)	31,207
	<u>266,308</u>	<u>174,696</u>

本集團的應收賬款及合同資產主要來自項目制的品牌諮詢及建築服務。鑑於外部宏觀經濟環境及客戶經營財務狀況的變化，本集團對有客觀減值證據的債務人進行個別減值測試並確認特定撥備。該等證據包括交易對手方已破產或註銷、訂約方之間存在糾紛或訴訟／仲裁，或其他跡象表明債務人不大可能履行其還款等情況。

於2023年，根據國家統計局關於全國房地產市場情況的統計數據，全國房地產開發投資達人民幣110,913億元，較上年下降9.6%。於2024年，全國房地產開發投資達人民幣100,280億元，同比下降10.6%。於2025年，全國房地產開發投資達人民幣82,788億元，同比下降17.2%。這標誌著全國房地產投資已連續三年出現顯著下滑。2025年期間減值損失的增加主要歸因於宏觀經濟波動、經濟復甦慢於預期以及若干債務人表現惡化。由於房地產行業持續不景氣以及家居建材需求持續下滑，家居零售行業的市場需求有所減弱。本集團上下游產業債務人的經營亦受到影響，導致其經營及信用狀況受到重大不利影響，償債能力大幅下降。因此，本集團相關資產的減值風險大幅增加。根據有關債務人的最新可用年終資料，本集團於截至2025年12月31日止年度就單項評估的應收賬款及合同資產根據預期信用損失模型分別確認減值損失人民幣488,430千元(2024年：人民幣404,540千元)及人民幣418,085千元(2024年：人民幣143,489千元)。

(b) 應收貸款

本集團提供財務資助主要用於支持其自有項目的建設，為聯營公司及合營企業商場提供營運資金支持，或根據委託管理商場項目合作夥伴的資金需求向其墊付款項，並在同意提供相關資金時考慮與該等合作夥伴的合作關係。根據本集團的政策，在不影響本集團正常生產經營的前提下，本集團及其附屬公司可在股東大會批准的額度內提供該等財務資助。截至2025年12月31日止年度，本集團並無新增財務資助安排；未償還應收貸款主要來自過往年度提供但尚未收回的款項。

於2025年12月31日及2024年12月31日有重大預期信用損失撥備的應收貸款如下：

	2025年			2024年		
	預期			預期		
	總金額	信用損失	賬面價值	總金額	信用損失	賬面價值
	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
西安佳和興家居有限責任公司(「佳和興」)	573,084	(272,636)	300,448	600,084	(6,001)	594,083
寧波凱創置業有限公司(「凱創」)	338,157	(39,890)	298,267	338,157	(3,382)	334,775
山西崇康房地產開發有限公司(「崇康」)	623,488	(445,488)	178,000	623,488	(264,405)	359,083
德州德鑫檀宮置業有限公司(「德鑫」)	403,664	(249,306)	154,358	403,664	(145,924)	257,740
安徽天徽置業有限公司(「天徽」)	23,100	(23,100)	-	24,600	(246)	24,354
	<u>1,961,493</u>	<u>(1,030,420)</u>	<u>931,073</u>	<u>1,989,993</u>	<u>(419,958)</u>	<u>1,570,035</u>

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度就重大應收貸款確認的預期信用損失模型下之減值損失如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
佳和興(附註i)	266,635	475
凱創(附註ii)	36,508	1,070
崇康(附註iii)	181,083	258,280
德鑫(附註iv)	103,382	—
天徽(附註v)	22,854	—
	<u>610,462</u>	<u>259,825</u>

附註：

- (i) 於2017年4月，本集團與佳和興簽訂一份合營企業合約。根據該合營企業合約，本集團以貸款形式向佳和興提供商場建設資金，而還款將以本集團收購佳和興股權的形式作出。於項目建設期(2017年至2023年)內，本集團分期向佳和興提供貸款，以支持其自營項目建設。貸款期限自每次單獨貸款的實際支用日期起計。大部分貸款於2024年3月到期，餘下貸款分別於2024年10月及2025年12月到期，年利率為11%。截至2025年12月31日，應收佳和興貸款的本金及利息總結餘為人民幣573,084千元。應收佳和興貸款的擔保資產為西安西風購物中心(「該購物中心」)。由於西安西風購物中心為一個經營中的購物中心，其公允價值乃採用收益法釐定。由於佳和興持續產生損失，本集團參考其於該購物中心的權益，評估應收佳和興貸款的可收回性。

本集團提供貸款為商場項目建設提供資金，意圖透過獲取佳和興的股權收回款項。根據合營企業合約，本集團收購佳和興權益的先決條件為完成所有非家居商場物業(即SOHO公寓)的銷售，註銷佳和興的房地產開發資質，連同完成所有必要的工商登記變更手續，包括公司名稱變更。然而，由於佳和興尚未達成股權轉讓的先決條件(具體而言，剝離其非家居商場資產)，本金及應計利息仍未收回。

於2025年12月31日，由於宏觀經濟狀況不佳及行業氣氛低迷，該購物中心的公允價值已下跌，而其租金及出租率與年初相比均有所下降。根據對其實際經營業績及外部環境的綜合評估，管理層對租金價格回升的預期已減弱。因此，未來租金收入的預計增長已下調，導致該購物中心的估值大幅下降。根據2025年底的預測，租金收入的平均預計年增長率較2024年底的預測下降2.31個百分點。因此，用作擔保應收佳和興貸款的擔保物價值相應下降，導致應收佳和興貸款產生減值損失人民幣266,635千元(2024年：475千元)。

- (ii) 於2020年4月，本集團與凱創簽訂一份項目合作協議。根據該項目合作協議，本集團以貸款形式向項目公司凱創提供商場建設資金，而還款將以本集團收購凱創股權的形式作出。於項目建設期(2020年至2023年)內，本集團分期向凱創提供貸款，以支持其自營項目建設。貸款期限自每次單獨貸款的實際支用日期起計。大部分貸款於2024年5月到期，餘下貸款分別於2025年11月及2025年12月到期，年利率為12%。截至2025年12月31日，應收凱創貸款的本金及利息總結餘為人民幣338,157千元。凱創的主要資產為寧波姚江購物中心(「寧波購物中心」)。由於寧波購物中心已基本竣工且其租賃相關籌備工作正在進行中，於2025年12月31日，寧波購物中心的公允價值乃採用假設開發法計量。本集團參考其於寧波購物中心的權益，評估應收凱創貸款的可收回性。

本集團提供貸款為商場項目建設提供資金，意圖透過獲取凱創的股權收回款項。根據項目合作協議，本集團收購凱創權益的先決條件為完成所有可售非家居商場物業(如商業住宅物業等)的銷售連同稅務結清，及註銷凱創的房地產開發資質以及完成所有必要的工商登記變更手續，包括公司名稱變更。然而，由於凱創尚未達成股權轉讓的先決條件(具體而言，剝離其非家居商場資產)，本金及應計利息仍未收回。

於2025年12月31日，根據對寧波購物中心的估值，由於宏觀經濟狀況不佳及行業氣氛低迷，寧波購物中心的公允價值已下跌，而其租金及出租率與年初相比均有所下降。根據對其實際經營業績及外部環境的綜合評估，管理層對租金價格回升的預期已減弱。由於可資比較購物中心的租金於2025年較2024年下降17.89%，預測未來租金收入已相應下調，導致寧波購物中心的估值大幅下降。因此，應收凱創貸款的可收回金額相應下降，導致應收凱創貸款產生減值損失人民幣36,508千元(2024年：人民幣1,070千元)。

- (iii) 於2016年10月，本集團與崇康簽訂一份項目合作協議。根據該項目合作協議，本集團以貸款形式向項目公司崇康提供項目建設相關資金，而還款將以本集團收購崇康股權的形式作出。於項目建設期(2020年至2022年)內，本集團分期向崇康提供貸款，以支持其自營項目建設。貸款期限自每次單獨貸款的實際支用日期起計。該貸款於2022年3月到期，年利率為9%。截至2025年12月31日，應收崇康貸款的本金及利息總結餘為人民幣623,488千元。應收崇康貸款的擔保資產為太原龍城大街購物中心(「太原購物中心」)。於2025年12月31日，太原購物中心的公允價值乃採用市場法計量。本集團參考其於太原購物中心的權益，評估應收崇康貸款的可收回性。

本集團提供貸款為商場項目建設提供資金，意圖透過獲取崇康的股權收回款項。作為提供相關貸款的增信措施，崇康已將相關物業(家居商場2樓、4樓、5樓及6樓)抵押予本集團，且其股東、實益擁有人、監事及由崇康聘用的該自營商場項目主要負責人已就相關貸款訂立承擔連帶責任的擔保合約。同時，基於合作方於合作過程中的違約行為，本集團已分別於2024年6月及2025年7月向中國國際經濟貿易仲裁委員會提出仲裁申請，並一直透過司法補救措施追討相關款項。由於本集團與崇康於合作最後階段產生分歧，且該事宜現正處於訴訟程序，故貸款本金及利息尚未收回。

於2025年12月31日，根據對太原購物中心的估值，由於周邊地區可資比較物業的平均成交價較年初大幅下跌30.55%，太原購物中心的公允價值已下跌，其估值已獲進一步下調。因此，用作擔保應收崇康貸款的擔保物價值相應下降，導致應收崇康貸款產生減值損失人民幣181,083千元(2024年：人民幣258,280千元)。

- (iv) 德鑫為一家尚未開業的委託管理商場的项目公司。本集團根據貸款協議於2021年11月及12月向德鑫提供財務支持，以滿足项目前期籌備及建設的資金需求。貸款期限為12個月。相關貸款已於2022年12月到期，年利率為12%。作為提供相關貸款的增信措施，项目合作方山東德鑫房地產開發有限公司(下稱「山東德鑫」)將其於德鑫的19%股權質押，作為相關貸款的擔保。山東德鑫、其主要股東劉萬磊及其親屬閆書亭，以及濟南德鑫檀宮置業有限公司，亦為相關貸款提供了連帶無限擔保。同時，基於對德鑫償付能力的持續評估，本集團於2024年2月就德鑫持有的地塊取得了額外擔保。此外，鑑於德鑫於合作過程中的違約行為，本集團已於2024年9月向上海國際經濟貿易仲裁委員會(SHIAC)提出仲裁申請，並繼續透過司法補救措施追討相關資金。截至2025年12月31日，應收德鑫貸款的本金及利息總結餘為人民幣403,664千元。應收德鑫貸款的擔保資產為德鑫持有的物業(「德鑫物業」)。於2025年12月31日，德鑫物業的公允價值乃採用市場法計量。本集團參考其於德鑫物業的權益，評估應收德鑫貸款的可收回性。

於2025年12月31日，根據德鑫物業的估值，德鑫物業的公允價值已下跌，原因為其經參考周邊可比土地轉讓交易價格調整後的評估值下降26.33%。因此，用作擔保應收德鑫貸款的擔保物價值相應下降，導致應收德鑫貸款產生減值損失人民幣103,382千元。

- (v) 天徽為一家已開業的委託管理商場的合作方。為支付家居商場的室內裝修成本、開業前開支、建設項目款項、機械及設備的未付款項以及未付建設款項，本集團於2019年1月向天徽提供財務支持並訂立貸款協議。貸款期限為2019年1月至2019年4月，年利率為15%。截至2025年12月31日，應收天徽貸款總結餘為人民幣23,100千元。天徽涉及金額重大的訴訟，截至2024年底被列為失信被執行人，並於2025年面臨同樣涉及金額重大的新訴訟案件。管理層認為收回應收天徽貸款的可能性不大，因此於截至2025年12月31日止年度全額確認減值損失人民幣22,854千元。

(c) 保證金及其他應收款

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度就其他應收款項確認的預期信用損失模型下之減值損失分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就第一階段其他應收款項 已確認減值損失	(3,637)	3,427
就第三階段其他應收款項 已確認減值損失	<u>161,702</u>	<u>87,678</u>
	<u><u>158,065</u></u>	<u><u>91,105</u></u>

就第三階段其他應收款項已確認的減值損失主要與項目擔保及項目墊款有關。截至2025年12月31日止年度，就第三階段其他應收款項確認的減值損失為人民幣161,702千元(2024年：人民幣87,678千元)，主要由於若干項目公司涉及訴訟或強制執行行動、部分項目已暫停，或抵押品已變得毫無價值。

於2025年12月31日及2024年12月31日有重大預期信用損失撥備的第三階段其他應收款項如下：

	2025年 預期			2024年 預期		
	總金額 人民幣千元	信用損失 人民幣千元	賬面價值 人民幣千元	總金額 人民幣千元	信用損失 人民幣千元	賬面價值 人民幣千元
福建盛世聯邦置業發展 有限公司(「盛世」)	32,760	(32,760)	-	32,760	(33)	32,727
Doria Holdings Ltd. (「Doria」)	38,339	(38,339)	-	39,209	(392)	38,817
懷化星旗房地產開發建設 有限公司(「星旗」)	31,230	(25,294)	5,936	37,077	(371)	36,706
其他(附註i)	<u>264,472</u>	<u>(145,481)</u>	<u>118,991</u>	<u>353,200</u>	<u>(292,324)</u>	<u>60,876</u>
	<u><u>366,801</u></u>	<u><u>(241,874)</u></u>	<u><u>124,927</u></u>	<u><u>462,246</u></u>	<u><u>(293,120)</u></u>	<u><u>169,126</u></u>

附註：

- (i) 該等其他應收款項主要包括根據股權轉讓協議及物業購買合約的付款條款，為收購一間持有相關物業之公司(「目標公司」)股權而支付的款項。於2025年12月31日，由於相關合約條件尚未達成，故收購目標公司股權尚未完成。基於預期該等合約將會履行的判斷，本集團對相關資產進行減值評估，並已計提減值準備。本集團擬通過接管目標公司25%的股權收回該等其他應收款項，而有關收購已於2026年3月完成。

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度就重大第三階段其他應收款項確認的預期信用損失模型下之減值損失如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盛世(附註i)	32,727	—
Doria(附註ii)	37,947	6
星旗(附註iii)	24,923	—
其他	66,105	87,672
	<u>161,702</u>	<u>87,678</u>

附註：

- (i) 本集團於往年為一個商場項目向盛世支付保證金。該商場項目位於晉江市泉安北路與鳳池路交匯處東南角的當代萬國城開發項目之商業部分。該地塊具備卓越的區位優勢，且與本集團的選址標準高度契合。該款項為本集團向交易對手方租賃家居商場物業以作業務經營而支付的履約保證金。盛世為多宗訴訟的被告，並已被列為判決債務人。此外，盛世拒絕遵守相關法院判決，且其法定代表人資料已從商業登記冊中移除。因此，本集團於截至2025年12月31日止年度已就該應收款項全額確認減值撥備人民幣32,727千元。
- (ii) 本集團於往年向Doria提供墊款，以認購陽光海天停車控股有限公司(一間中國停車資產服務及運營管理公司)的股份。其業務涵蓋停車場規劃設計、停車場運營管理及停車場投資建設等領域。該等墊款由一家因優先投資者於2026年1月提出贖回要求而於2025年無力償債的公司擔保。根據股東協議，優先外部投資者於任何清盤或贖回分派中較Doria優先。於償付該等優先索償後，Doria並無剩餘資產。因此，本集團於截至2025年12月31日止年度已就該等應收款項全額確認減值撥備。

- (iii) 本集團於往年為一個商場項目向星旗提供墊款，該等墊款由一項物業擔保。該商場項目位於湖南省懷化市河西大道與舞陽大道交匯處西北側的國有出讓商住地塊。該地塊區位優勢顯著，且項目落地價值高。本集團擬向星旗提供服務，包括為一個家居商場提供諮詢、委託運營管理及建設服務。相關貸款將用於支付工程款項及滿足委託管理商場的營運資金需求。星旗於2025年面臨多宗新增強制執行案件且不再具備償債能力。根據擔保物業，估計可收回金額為人民幣5,936千元，導致於截至2025年12月31日止年度確認減值損失人民幣24,923千元。

(5) 物業、廠房及設備減值損失

本集團的物業、廠房及設備主要為辦公樓宇，於截至2024年12月31日止年度內均正常使用。該等資產物理狀況良好，按預期效率水平運行，且並無因損壞或長期不使用而閒置或停止服務。截至2024年12月31日止年度，本集團錄得損失淨額人民幣3,728百萬元；然而，在扣除投資物業公允價值變動、融資成本及所得稅前，本集團錄得利潤人民幣1,090百萬元。因此，於2024年12月31日，本集團的公司層面資產並無減值跡象。

本集團計劃盤活該等物業，並已委託一家房地產經紀公司在網上掛牌，以尋找潛在買家。因此，本集團於2025年對其土地及樓宇的可收回金額進行了審閱。該審閱導致確認減值損失人民幣148,013千元(2024年：無)，並已於損益中確認。相關資產的可收回金額人民幣200,516千元(減值前為人民幣348,528千元)乃按公允價值減出售成本基準，採用市場比較法(第三級公允價值計量)釐定。公允價值乃經參考類似資產的市場成交價、資產的狀況及其預期變現能力釐定。出售成本包括於出售交易中實際產生的增值稅、交易稅及其他開支。所用主要假設包括類似資產的市場成交價，而該價格乃根據可比較資產的公開市場成交價及市場價格變動指數釐定。

下表提供了關於如何釐定該等物業公允價值人民幣200,516千元的資料(特別是所使用的估值方法及輸入值)。

估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍區間	主要輸入數據變動對公允價值的影響
市場比較法 —辦公室	物業單位面積價格 (每平方米)	人民幣36,000元	增加
	溢價/(折讓)百分比	-4%-11%	
	停車場單位面積價格 (每單位)	人民幣250,000元	增加

本補充公告所載資料不影響2025年年報所載的其他資料，除上文所披露者外，2025年年報的所有其他資料維持不變。

董事會已審閱及考慮該五項減值評估基準。於此過程中，董事會已審查就各類別採納的具體估值方法、主要合約條款、外部證據及市場基準。董事會信納，各個案中使用的假設及輸入數據屬公平合理。各項評估的具體基準載列如下：

(1) 土地整理相關收益權

董事會已審閱獨立估值師的收益法，確認主要輸入數據(留存／支付比例)乃按合約固定，土地轉讓價格參考已開發的2,360畝土地的市場證據，而貼現率則反映項目風險。該評估已計及長期暫停及本集團停止進一步投資。因此，董事會認為土地整理相關收益權的減值損失及可收回金額屬合理。

(2) 於聯營公司之權益

董事會審查了客觀證據，例如法院判決、財務狀況及回購安排。由於有外部證據支持，因此董事會認為於聯營公司的權益減值損失屬合理。

(3) 商譽

董事會已審閱使用價值及公允價值減出售成本模型，其現金流量乃基於經批准的預算及市場狀況，而貼現／增長率則參考市場基準。因此，董事會認為商譽減值損失屬合理。

(4) 預期信貸損失

董事會根據國際財務報告準則第9號，評估了交易對手的信貸風險(財務狀況、法律地位、抵押品)。個別評估的應收款項已考慮特定因素(如破產及訴訟)，而有抵押貸款則參考獨立物業估值。因此，董事會認為預期信貸損失屬合理。

(5) 物業、廠房及設備

董事會已審閱公允價值減出售成本的市場比較法。該方法參考可觀察的可比較交易、價格趨勢及位置／狀況調整，而出售成本則基於適用稅項及交易費用。因此，董事會認為物業、廠房及設備之減值屬合理。

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
曹澍
董事會秘書兼聯席公司秘書

中國上海，2026年9月24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。