



紅星美凱龍家居集團股份有限公司
Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

(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)

股票代號：1528



2026
中期報告

目錄

公司資料	2
財務及經營摘要	4
管理層討論及分析	7
企業管治及其他資料	24
簡明合併損益及其他全面收益表	35
簡明合併財務狀況表	37
簡明合併股東權益變動表	40
簡明合併現金流量表	42
簡明合併財務報表附註	45

董事會

於本報告日，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)之董事如下：

執行董事

李玉鵬先生(董事長)
施姚峰先生
楊映武先生

非執行董事

葉衍榴女士
鄒少榮先生
車建興先生
徐國峰先生

獨立非執行董事

薛偉先生
黃建忠先生
陳善昂先生
黃志偉先生
蔡慶輝先生

職工董事

鄭建傑先生

審計委員會

薛偉先生(主席)
黃建忠先生
鄒少榮先生

薪酬與考核委員會

黃建忠先生(主席)
黃志偉先生
葉衍榴女士

提名委員會

陳善昂先生(主席)
蔡慶輝先生
黃建忠先生
葉衍榴女士
車建興先生

戰略與投資委員會

李玉鵬先生(主席)
葉衍榴女士
鄒少榮先生
車建興先生
施姚峰先生
徐國峰先生
黃建忠先生

聯席公司秘書

曹澍先生(於2026年1月29日獲委任)
歐正女士 (ACG; HKACG)

授權代表

楊映武先生
曹澍先生(於2026年1月29日獲委任)
李玉鵬先生(於2026年1月29日不再擔任)

註冊辦事處

中國
上海市
浦東新區
臨御路518號
6樓F801室

中國總部

中國
上海市
閔行區
申長路1466弄2號／5號
美凱龍環球中心

公司資料

香港主要營業地點

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
2座31樓

H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

法律顧問

有關香港及美國法律
金杜律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈13樓

有關中國法律

金杜律師事務所
中國
上海市
徐匯區
淮海中路999號
環貿廣場一期17層

核數師

容誠會計師事務所(特殊普通合夥)
中國
北京市
西城區
阜成門外大街22號
1幢外經貿大廈901-22至901-26

容誠(香港)會計師事務所有限公司
香港
上環
皇后大道中183號
中遠大廈43樓4301-7

主要往來銀行

中國工商銀行
上海市分行營業部
中國
上海市
中山東一路24號

中國民生銀行股份有限公司
上海市徐匯支行
中國
上海市
徐家匯肇嘉浜路1033號

交通銀行
上海市普陀支行
中國
上海市
中山北路2000號

股份代號

香港聯交所：1528
上海證券交易所：601828

公司網址

www.chinaredstar.com

財務及經營摘要

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)	(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

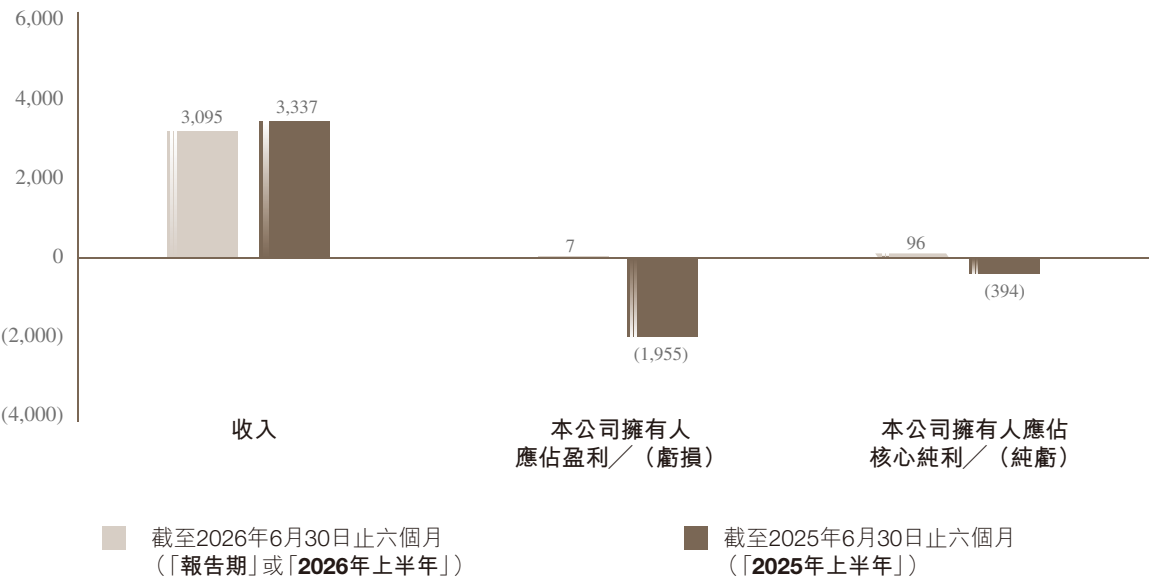
附註：

- (1) 倘本報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。

財務及經營摘要

主要財務業績指標

人民幣百萬元



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」)。

管理層討論及分析

一、行業回顧

2026年上半年，中國經濟延續穩中有進的發展態勢。根據國家統計局數據，初步核算，上半年國內生產總值(GDP)達人民幣69.57萬億元，按不變價格基準計算同比增長4.7%，名義GDP同比增長5.4%，GDP增量達人民幣3.6萬億元，為近五年同期最大增量。在收入端，上半年全國居民人均可支配收入達人民幣22,981元，比上年同期名義增長5.2%，扣除價格因素後實際增長4.2%。

消費端，2026年上半年社會消費品零售總額為24.87萬億元，同比增長1.3%，低於GDP增速。在本公司所處行業的終端消費方面，家居相關品類表現疲軟。2026年上半年，限額以上單位家具類商品零售額人民幣870億元，同比下降3.7%；建築及裝潢材料類商品零售額人民幣609億元，同比下降8.8%；家用電器和音像器材類商品零售額人民幣5,437億元，同比下降7.4%。家居、家電類消費所屬行業作為房地產後週期行業，受房地產市場調整和居民消費意願不足的雙重影響，上半年整體呈現負增長態勢，行業面臨的需求端壓力仍然較大。

2026年以來，國家繼續堅持「房住不炒」定位，加快構建房地產發展新模式。一方面，優化住房限購政策、下調房貸利率、實行購房補貼等措施持續推進，部分城市首套房貸利率已降至3.15%左右的歷史低位；另一方面，加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求，同時支持城鄉居民多樣化改善性住房需求。2026年1月1日起，存量住房公積金貸款利率統一下調25個基點，存量商業性住房貸款利率同步優化，有效減輕了居民住房消費負擔，促進了二手房交易活躍度的提升。

進入2026年，隨著普通家居家裝消費品退出全國統一補貼政策，先前被補貼部分掩蓋的市場深層問題與競爭壓力全面浮現，家居企業徹底回歸靠自身產品力、服務力與運營力生存的競技場。對家居賣場而言，以舊換新政策紅利的消退意味著商場客流和商戶銷售面臨更大壓力，行業需更多依靠存量房翻新、局部改造等內生需求驅動增長。

一、行業回顧(續)

隨著「十五五」規劃的深入推進和新型工業化部署落地，家居建材行業進入高質量轉型的關鍵期。國家層面聚焦綠色製造、智能製造、標準體系完善等重點方向，推動家居建材企業推進節能改造、研發綠色產品。雙碳戰略持續加碼，綠色建材滲透率持續提升，多地政府明確要求新建住宅全裝修比例並強制使用環保認證材料。同時，智能家居、適老化家居等新興領域蓬勃發展，AI技術深度賦能，推動行業從「規模擴張」向「價值創造」轉型。

二、財務回顧

本集團主要財務業績指標可被分類為收入、本公司擁有人應佔盈利／(虧損)、本公司擁有人應佔核心純利／(純虧)。以上指標提供用以衡量本集團主要策略成效的基礎。有關財務業績指標詳情，請參閱第8頁之「收入」及第11頁之「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)」。

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	3,094,685	100.0	3,337,076	100.0

二、財務回顧(續)

2. 營業成本

本集團的營業成本主要包括自有／租賃商場經營管理成本、委託管理服務成本、建築裝飾服務成本等。本集團的營業成本為人民幣952.4百萬元，較2025年同期的人民幣1,127.1百萬元下降15.5%，主要是商場數量及建築裝飾服務項目較上年同期有所減少，同時本公司降本增效、人工開支下降綜合所致。

下表載列我們按分部劃分的成本：

	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	583,412	61.3	599,334	53.2
委管商場	275,211	28.9	345,862	30.7
建築裝飾服務	28,782	3.0	98,068	8.7
其他	65,015	6.8	83,810	7.4
合計	952,420	100.0	1,127,074	100.0

3. 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	69.2%	66.2%

二、財務回顧(續)

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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%。

二、財務回顧(續)

8. 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)(續)

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

9. 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。

10. 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。

二、財務回顧(續)

11. 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。

12. 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	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(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	333,515	70,031

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。

二、財務回顧(續)

12. 銀行結餘及現金與現金流量(續)

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。

13. 債務狀況及負債比率

截至報告期末，本集團債務總額為人民幣29,074.2百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣29,074.2百萬元。

下表載列我們的債務狀況：

	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
合計	29,074,146	31,392,507
固定利率借款	12,334,633	14,435,932
浮動利率借款	16,739,513	16,956,575
合計	29,074,146	31,392,507
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
合計	29,074,146	31,392,507

二、財務回顧(續)

13. 債務狀況及負債比率(續)

	於2026年6月30日 % (未經審計)	於2025年12月31日 % (經審計)
實際利率區間		
固定利率借款	3.00-7.00	3.00-7.00
浮動利率借款	2.80-6.35	3.10-6.35

本集團債務總額中，於一年內或按要求償還的部分為人民幣8,693.7百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣7,019.4百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣8,803.5百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣4,557.6百萬元；本集團將於上述債務到期時及時償還。

下表載列我們的主要負債比率：

	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%

	截至6月30日止六個月 2026年 (未經審計)	2025年 (未經審計)
利息開支償付倍數 ⁽³⁾	1.34	1.11

二、財務回顧(續)

13. 債務狀況及負債比率(續)

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。
- (3) 利息開支償付倍數指各期間的經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以資本化之前的利息支出。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤，加回財務成本、折舊、攤銷及減值，經進一步調整以扣除公允價值變動損失、應佔聯營公司業績、應佔合營企業業績、其他損益、其他支出及其他收入。

14. 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。

15. 或有負債

本報告期末無或有負債。

16. 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。

17. 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。

二、財務回顧(續)

18. 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。

19. 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。

20. 重大投資、重大投資及資本資產的未來計劃

本集團在報告期內無重大投資。截至本報告日期，本集團概無任何未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

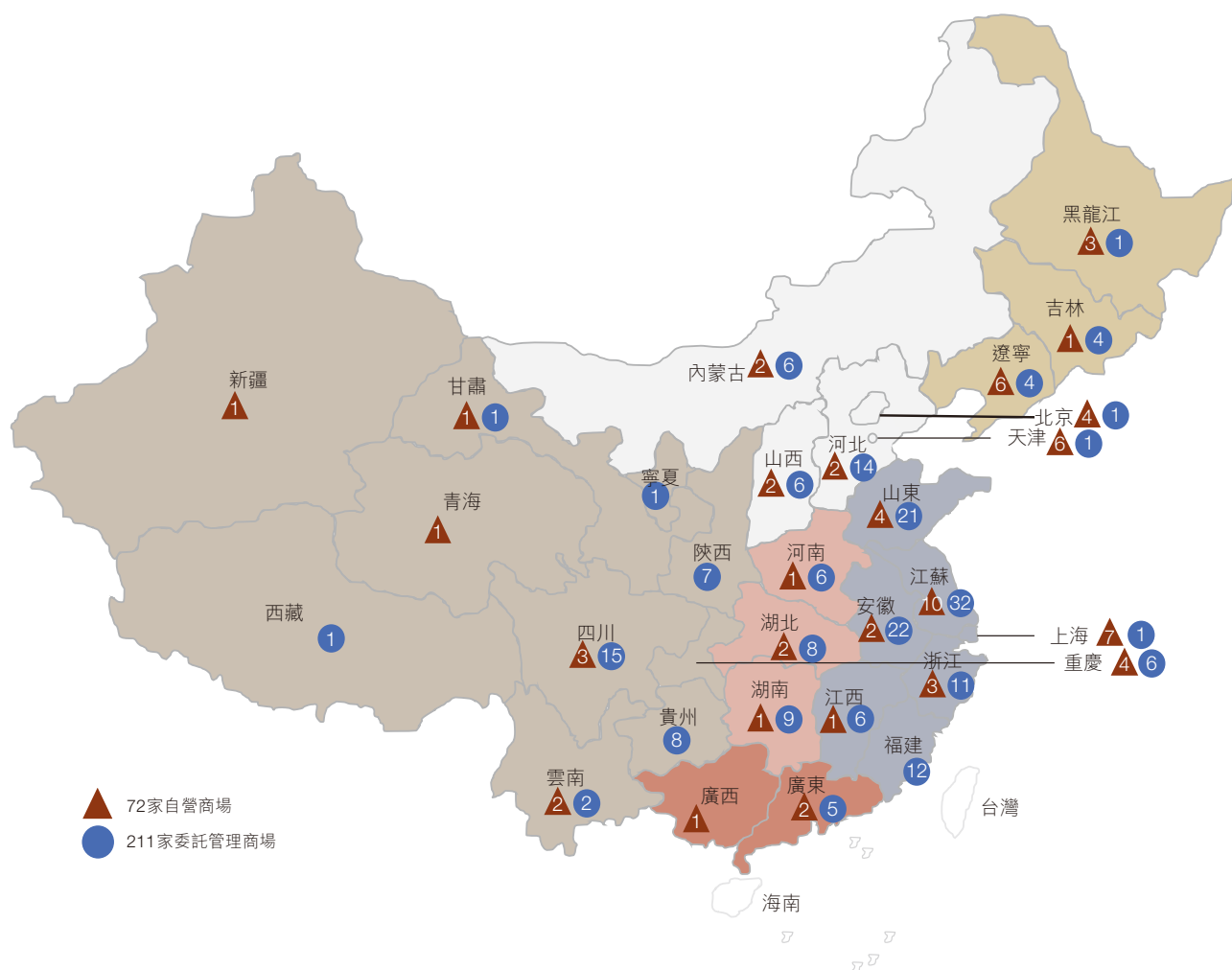
21. 人力資源

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。

三、業務回顧

1. 業務發展與佈局

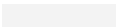
下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：



註：地區分佈為東北地區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省；華北地區包括北京市、天津市、山西省、河北省、內蒙古自治區；華東地區包括上海市、山東省、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、福建省；華中地區包括湖南省、湖北省、河南省；華南地區包括海南省、廣東省、廣西壯族自治區；西部地區包括重慶市、陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、雲南省、四川省、貴州省、西藏自治區

三、業務回顧(續)

1. 業務發展與佈局(續)

代表顏色	地區	自營商場		委管商場	
		商場數量	經營面積小計 (平方米)	商場數量	經營面積小計 (平方米)
	東北	10	1,101,855	9	473,352
	華北	16	1,365,369	28	1,539,685
	華東	27	3,008,237	105	5,338,811
	華中	4	524,918	23	1,153,171
	華南	3	182,165	5	276,869
	西部	12	1,025,410	41	1,858,671
合計：		72	7,207,954	211	10,640,559

三、業務回顧(續)

(一) 聚焦核心，提質增效

2026年上半年，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。截至2026年6月30日，本公司經營72家自營商場，較2025年末的74家和2024年末的77家持續優化，關閉經營效率較低的商場，集中資源提升核心商場運營質量，本公司自營商場平均出租率達到86.9%，較2025年末的85.0%進一步提升，單體商場的經營質量明顯提升。本公司管理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，本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。

本公司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。綜上原因，2026年上半年本公司擁有人應佔盈利扭虧為盈。

三、業務回顧(續)

(二)「3+星生態」戰略－業態融合，生態升級

(1) 家電業態：MEGA-E智電綠洲加速落地，電器戰略進入2.0時代

本公司電器業務通過「拓品類、聚品牌、增服務」三維升級，從高端破局走向生態共贏，成為公司「3+星生態」戰略的核心增長引擎之一，2026年是本公司電器新三年戰略的關鍵之年，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商場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2026年5月在重慶全國首發。潮電薈集合清潔、廚房、個護等小家電品牌；影音匯聚合彩電、音響、投影等黑色家電；Ecolife覆蓋冰箱、洗衣機、空調等白色家電。合作模式方面，公司創新推出「渠道雲商平台」計劃。為解決品牌方「開店難、運營難、獲客難」的痛點，公司提供品牌專賣店與品牌集合店兩種靈活店態，並首創「渠道雲商平台」，由商場主動在本地「打撈－孵化－幫扶」有潛力的服務商，使其成為可代理多個互補品牌的「渠道整合合作商」，幫助品牌實現快速、輕量、高效的下沉落地。2026年上半年潮電薈已打造完成12家。

三、業務回顧(續)

(二)「3+星生態」戰略－業態融合，生態升級(續)

(2) 家裝業態：M+高端家裝設計中心戰略升級，「30+10+1」新目標發佈

戰略升級方面，本公司2026年上半年發佈「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，自M+小程序上線起至報告期末，已匯聚超過8,300位設計師，帶動銷售人民幣3.1億元。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。

生態運營方面，設計師服務與賽事IP雙向賦能，形成南京音樂節、鄭州AI設計大賽等可複製案例。M+中國高端室內設計大賽2026賽季先後在河北、山東淄博正式啟動，2025年頒獎禮揭曉全國TOP100設計師，2026年新賽季向全國設計師發出參賽邀請，賽事已成為設計師個人IP打造、新媒體推廣、商場客戶資源對接的重要平台。

(3) 新零售家具標桿場館加速落地

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。新零售家具以線上起家，林氏家居、源氏木語、出乎、樸榛木作、木陌、巢趣、菠蘿斑馬、時餘、一具一家、越映等10餘家新零售家具品牌紛紛選擇進駐紅星美凱龍線下開店，線上品牌借道解決場景和體驗問題，線下品牌走向線上實現產品輕量化和市場輻射範圍擴大，本公司針對性推出讓利扶持體系，包括總對總承接、品商城市雙選、樣板模式試點等，助力新零售家具品牌快速落地生根。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年末全國新零售家具經營總面積將突破30萬平方米。

三、業務回顧(續)

(二)「3+星生態」戰略－業態融合，生態升級(續)

(4) 新業態拓展持續探索

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。

(三) 風險管控及數字化運營

報告期內，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%。組織全國風控培訓，本集團400排查高風險品類品牌訂單9,391筆，篩選並管控130條風險數據。上半年高等級客訴394筆、金額人民幣1,346萬元，結案率89.1%，金額同比下降40%；先行賠付人民幣638萬元，同比下降2%，風險處置效率顯著提升。

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。本公司上線商戶通系統，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，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，轉評贊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。

四、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，依託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」)第二部分之原則及守則條文。

於報告期間，本公司已遵守企業管治守則第二部分所載的原則及所有適用守則條文。

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所有規定準則。

審計委員會及審閱中期報告

本公司已根據上市規則成立審計委員會(「審計委員會」)，並制定其書面職權範圍。審計委員會的主要職責為通過就本集團財務報告流程、管理內部控制及風險管理機制的有效性提供獨立意見、監督審計流程及履行董事會賦予的其他職責與責任來協助董事會。截至本報告日期，審計委員會由2名獨立非執行董事薛偉先生及黃建忠先生以及1名非執行董事鄒少榮先生組成。薛偉先生擔任審計委員會主席，彼具有上市規則第3.10(2)條及3.21條規定的適當專業資格。

審計委員會已審閱本集團2026年中期報告及截至2026年6月30日止六個月的未經審計簡明合併財務報表。審計委員會認為中期業績符合適用會計準則、法律及法規，且本公司已作出適當披露。董事會與審計委員會對本公司所採納的會計處理方法並無任何異議。

董事及最高行政人員資料變動

根據上市規則第13.51B條，於報告期內本公司董事及最高行政人員之資料變動載列如下：

姓名	職位	變動詳情	變動原因
李玉鵬先生	執行董事、董事長	於2026年1月29日不再出任授權代表職務	—

詳情請參閱本公司日期為2026年1月30日於國內指定媒體和2026年1月29日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

除上述披露者外，於報告期內，概無其他根據上市規則第13.51B條須予披露有關任何本公司董事及最高行政人員之資料變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於報告期末，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉列載如下：

本公司及其相聯法團之股份及相關股份

本公司

股東名稱	職銜	股份類別	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	佔有關股份類別 之概約百分比 ⁽¹⁾	佔股份總數 之概約百分比 ⁽¹⁾
車建興 ⁽²⁾	非執行董事	A股	實益擁有人	435,600(好倉)	0.01%	0.01%
			配偶權益	48,620(好倉)	0.00%	0.00%
徐國峰 ⁽³⁾	非執行董事	A股	配偶權益	123,420(好倉)	0.00%	0.00%

附註：

- (1) 於2026年6月30日，本公司已發行股份總數4,353,687,873股股份，其中包括3,612,402,239股A股及741,285,634股H股。
- (2) 車建興先生為陳淑紅女士的配偶。根據證券及期貨條例，車建興先生被視為在陳淑紅女士於本公司持有的48,620股A股中擁有權益。
- (3) 徐國峰先生為車建芳女士（車建興先生的妹妹）的配偶。根據證券及期貨條例，徐國峰先生被視為在車建芳女士於本公司持有的123,420股A股中擁有權益。

除上文披露者外，於報告期末，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予通知本公司及香港聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；(b)登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內；或(c)根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於報告期末，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條須記入所述登記冊內之權益或淡倉，及被直接及／或間接視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東會投票之任何類別股本之面值中擁有5%或以上之權益之人士（董事或本公司最高行政人員除外）或公司列載如下：

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持有股份／ 相關股份數量	佔有關股份類別 之概約百分比 ⁽¹⁾	佔股本總數 之概約百分比 ⁽¹⁾
廈門市人民政府國有資產監督管理委員會 ⁽²⁾	A股	受控法團權益	1,304,242,436 (好倉)	36.10%	29.96%
紅星美凱龍控股集團有限公司	A股	實益擁有人	824,831,858 (好倉)	22.83%	18.95%
仁橋(北京)資產管理有限公司	H股	投資經理	105,055,400 (好倉)	14.17%	2.41%
黃敏利 ⁽³⁾	H股	受控法團權益	73,585,060 (好倉)	9.93%	1.69%
Man Wah Wong's Family Investments Limited ⁽³⁾	H股	實益擁有人	73,585,060 (好倉)	9.93%	1.69%
許慧卿 ⁽³⁾	H股	配偶權益	73,585,060 (好倉)	9.93%	1.69%

附註：

- (1) 於2026年6月30日，本公司合共擁有4,353,687,873股已發行股份，其中包括3,612,402,239股A股及741,285,634股H股。
- (2) 就董事所知，於2026年6月30日，廈門建發股份有限公司直接及間接持有本公司1,304,242,436股A股。廈門建發集團有限公司持有廈門建發股份有限公司46.79%權益，而廈門建發集團有限公司由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，廈門市人民政府國有資產監督管理委員會被視為透過其受控法團於該等A股中擁有權益。
- (3) 黃敏利先生直接持有Man Wah Wong's Family Investments Limited的80%股權，而Man Wah Wong's Family Investments Limited則直接持有本公司73,585,060股H股。因此，黃敏利先生被視作於Man Wah Wong's Family Investments Limited持有的73,585,060股H股中擁有權益。
- 許慧卿女士為黃敏利先生的配偶，故根據證券及期貨條例，許慧卿女士被視為或當作於黃敏利先生擁有或視為擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，於報告期末，董事或本公司最高行政人員並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事於收購股份或債權證之權利

除於2026年中期報告所披露者外，於報告期內任何時間，本公司或其任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司之任何附屬公司概無訂立賦予董事可透過收購本公司或任何其他企業法團股份或債權證取得利益之任何安排，且概無董事或彼等任何配偶或低於18歲的子女獲授任何權利認購本公司或任何其他企業法團權益或債務證券，亦無行使任何有關權利。

股份計劃

於報告期內，本公司並無任何須根據上市規則第17章予以披露的股份計劃。

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（面值總額為人民幣315,000,000元）。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，募集資金淨額的計劃用途並無重大變動。

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	3,050,008

A股公開發行股票及所得款項用途(續)

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	投資總額	報告期初的	已投入金額	報告期末	報告期末	
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	投資金額餘額	(人民幣千元)	已使用	的投資	
				(人民幣千元)		投資總額	金額餘額	
						(人民幣千元)	(人民幣千元)	
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
	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。
新一代智慧家居商場項目 ⁽²⁾⁽³⁾	西寧世博商場項目	110,000	110,000	-	-	110,013(1)	-	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		3,050,008	3,050,008	17,067	-	3,032,953	17,067	

A股公開發行股票及所得款項用途(續)

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、第五屆監事會第三次會議及2023年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(面值總額為人民幣449,732,673元)，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，每股認購股份所籌集之所得款項淨額為人民幣8.18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，募集資金淨額的計劃用途並無重大變動。

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	3,678,363.8

A股非公開發行股票及所得款項用途(續)

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	報告期內 已投入金額 (人民幣千元)	截至	截至	說明	
			報告期初的		報告期末	報告期末		
			投資金額 餘額 (人民幣千元)		已使用 投資總額 (人民幣千元)	的投資 金額餘額 (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。	
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。

A股非公開發行股票及所得款項用途(續)

擬投資項目	計劃	調整後的	截至 報告期初的 投資金額	報告期內	截至 報告期末 已使用	截至 報告期末 的投資	說明
	投資總額	投資總額	餘額	已投入金額	投資總額	金額餘額	
	(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)	
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	3,678,363.8	3,678,363.8	999,651.4	–	2,678,712.4	999,651.4	

A股非公開發行股票及所得款項用途(續)

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、第五屆監事會第三次會議及2023年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。
- (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。

重大法律訴訟

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無任何重大法律訴訟或仲裁事項。董事亦不知悉任何尚未了結或對本集團構成威脅的重大法律訴訟或索賠。

委任董事會秘書、聯席公司秘書及變更授權代表

於2026年1月29日，曹澍先生(「曹先生」)已獲委任為本公司董事會秘書、聯席公司秘書及上市規則第3.05條項下的本公司授權代表(「授權代表」)職務。委任生效後，董事長李玉鵬先生不再代行董事會秘書職責，以及不再出任授權代表職務。曹先生與執行董事楊映武先生共同擔任授權代表職務。

就曹先生的聯席公司秘書委任而言，香港聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，豁免期為自2026年1月29日起三年。

詳情請參閱本公司日期為2026年1月30日於國內指定媒體和日期為2026年1月29日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

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）。

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，以及本公司日期為2026年9月2日於香港聯交所網站披露的通函。

該決議案已於2026年9月18日召開的本公司2026年第二次臨時股東會審議通過。詳情請參閱本公司日期為2026年9月19日於國內指定媒體和日期為2026年9月18日於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)披露的公告。

除上文所披露者外，自2026年6月30日起至本中期報告日期止，概無其他影響本集團的重要事項。

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	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審計)	(未經審計)
收入	4	3,094,685	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		(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)

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

附註	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)
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		
非流動資產			
投資物業	12	73,546,800	74,119,800
物業、廠房及設備	13	1,863,468	1,973,368
使用權資產	13	654	1,775
無形資產	13	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	16	359,634	412,930
保證金、預付款項及其他應收款項	15	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	14	445,081	449,348
應收票據	14	164	278
合同資產		264,624	411,207
保證金、預付款項及其他應收款項	15	1,085,161	1,227,754
銀行結餘及現金	17	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

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		
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	18	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	19	8,693,658	9,676,448
其他流動負債	21	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	19	20,380,488	21,716,059
租賃負債		1,514,056	1,614,677
其他應付款	18	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	20	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

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		
股東權益			
股本	21	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

簡明合併股東權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	股本	資本公積	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的儲備	投資物業 儲備	匯兌差額	盈餘公積	未分配利潤	小計	非控股權益	權益合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註d)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年12月31日及 2026年1月1日(經審計)	4,354,733	7,230,016	(71,549)	81,398	(191)	2,293,731	9,974,195	23,862,333	1,437,549	25,299,882
期內盈利	-	-	-	-	-	-	6,981	6,981	11,790	18,771
公允價值變動	-	-	(73,573)	-	-	-	-	(73,573)	(215)	(73,788)
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(1,384)	-	-	(1,384)	-	(1,384)
期內全面(虧損)/盈利合計	-	-	(73,573)	-	(1,384)	-	6,981	(67,976)	11,575	(56,401)
註銷回購股份並減少註冊資本 (附註21)	(1,045)	1,045	-	-	-	-	-	-	-	-
終止確認附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(133,417)	(133,417)
註銷時向非控股股東 退還資本(附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,201)	(11,201)
處置以公允價值計量且 其變動計入其他綜合 收益的金融工具	-	-	(24,240)	-	-	-	24,240	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	4,750	4,750
於2026年6月30日(未經審計)	4,353,688	7,231,061	(169,362)	81,398	(1,575)	2,293,731	10,005,416	23,794,357	1,309,256	25,103,613

簡明合併股東權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	股本	資本公積	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的儲備	投資物業 儲備	匯兌差額	盈餘公積	未分配利潤	小計	非控股權益	權益合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註d)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年12月31日及										
2025年1月1日(經審計)	4,354,733	7,230,563	279,212	81,398	820	2,293,731	33,957,793	48,198,250	3,106,301	51,304,551
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,954,786)	(1,954,786)	(153,420)	(2,108,206)
公允價值變動	-	-	(186,018)	-	-	-	-	(186,018)	-	(186,018)
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(189)	-	-	(189)	-	(189)
期內全面虧損合計	-	-	(186,018)	-	(189)	-	(1,954,786)	(2,140,993)	(153,420)	(2,294,413)
附屬公司股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,685	1,685
對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,400)	(2,400)
處置以公允價值計量且 其變動計入其他綜合 收益的金融工具	-	-	(57,163)	-	-	-	57,163	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	12,140	12,140
於2025年6月30日(未經審計)	4,354,733	7,230,563	36,031	81,398	631	2,293,731	32,060,170	46,057,257	2,964,306	49,021,563

附註：

- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備包括於報告期末持有的根據國際財務報告準則第9號指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的公允價值累計變動淨額。
- 投資物業儲備指國際會計準則第16號規定的當日賬面金額與公允價值之間的差額，公允價值根據國際會計準則第16號的規定作為重估價處理，從所有者佔用的物業轉移到以公允價值計量的投資物業。
- 匯兌差額包括換算業務之財務報表所產生的所有匯兌差額。
- 根據中華人民共和國(「中國」)的相關法律法規，本公司在中國設立的附屬公司須將其根據中國會計準則及法規確定的淨利潤的10%轉入準備金，直到準備金餘額達到其各自註冊資本的50%。轉入準備金須在向該等附屬公司的所有者分配股息前作出。準備金可用於抵銷之前年度的虧損(如有)，並可按現有股權所有者權益比例轉換為資本，但發行後的餘額不得低於其註冊資本的25%。

簡明合併現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
	附註		
經營活動			
稅前盈利／(虧損)		168,880	(2,070,656)
經調整：			
無形資產攤銷		11,723	13,695
投資物業公允價值變動	12	234,200	2,274,001
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值變動		—	53,849
物業、廠房及設備折舊		65,902	77,263
使用權資產折舊		1,419	1,489
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	5	(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)
未變現匯兌虧損		—	(5,487)
財務成本	7	1,024,171	1,095,295
處置聯營公司及合營企業的虧損／(收益)	6	46,525	(12,300)
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	6	—	(5,093)
租賃變更的(收益)／虧損	6	(643)	10,485
處置物業、廠房及設備的收益	6	(3,355)	(13,567)
處置無形資產虧損		3,122	—
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回		48,658	116,365
利息收入	5	(17,799)	(20,793)
終止確認附屬公司之收益淨額		(88,236)	—
應佔聯營公司業績淨額		(61,455)	(70,911)
應佔合營企業業績淨額		(10,629)	(18,298)
撤銷物業、廠房及設備	6	596	900
營運資金變動前的經營現金流量		1,419,211	1,415,190
存貨的變動		(495)	7,880
合同資產變動		120,327	77,079
應收貿易款項及其他應收款項變動		433,596	334,100
預收租金及服務費變動		(113,159)	(184,115)
應付貿易款項及其他應付款項變動		(700,272)	(1,160,682)
合同負債變動		(103,547)	(115,836)
遞延收益變動		(2,961)	(2,962)
其他流動負債變動		584	(184)
其他非流動負債變動		(35,298)	(36,270)
經營所得現金		1,017,986	334,200
已付所得稅		(135,052)	(132,313)
經營活動所得現金淨額		882,934	201,887

簡明合併現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	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)
投資活動			
收購附屬公司所得現金流入		—	871
已收股息		6,737	25,240
終止確認附屬公司		(7,803)	—
授出貸款		—	(94,997)
已收利息		187	9,645
支付限制性銀行存款		(15,059)	(161,527)
就收購附屬公司付款		—	(959,637)
存放原到期日三個月以上的銀行存款		—	(51)
處置聯營公司所得款項		23,895	33,185
處置合營企業所得款項		1,492	—
處置無形資產所得款項		—	181
處置物業、廠房及設備所得款項		5,970	5,587
購買物業、廠房及設備		(42,685)	(19,722)
購買無形資產		(654)	(491)
購買投資物業		(79,977)	(117,700)
購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具		(216)	(88,192)
贖回以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具		84,954	141,185
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具		637	215,408
償還應收貸款		13,488	17,574
收購權益工具投資預付款退款		—	1,629
提取原到期日三個月以上的銀行存款		—	2,106
提取限制性銀行存款		25,572	43,288
投資活動所得／(所用)現金淨額		16,538	(946,418)

簡明合併現金流量表

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		
融資活動		
關聯方及第三方的墊款	34,519	77,359
廈門建發墊款	8,648,300	4,834,000
附屬公司股東注資	—	1,685
向附屬公司非控股股東派付股息	(26,150)	(6,220)
已付利息	(759,648)	(855,059)
新取得銀行及其他借款所得款項	1,769,100	7,723,737
註銷時向非控股權益退還資本	(11,201)	—
償還銀行及其他借款	(4,083,880)	(4,805,403)
償還租賃負債	(136,189)	(205,770)
向關聯方及第三方的還款	(39,047)	(1,340,021)
向廈門建發的還款	(5,961,426)	(4,609,714)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(565,622)	814,594
現金及現金等價物增加淨額	333,850	70,063
匯率變動的影響	(335)	(32)
期初現金及現金等價物	2,788,566	3,111,833
期末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)	3,122,081	3,181,864

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。

本公司註冊辦事處和主要營業地點的地址分別在中期報告的公司資料章節披露。

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，人民幣亦為本集團的功能貨幣。

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度報告所載截至2025年12月31日止年度之本集團年度合併財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據國際財務報告準則會計準則編製。

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，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日所做的預期營運現金流入及融資安排後，認為本集團於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，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。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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新訂及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號及國際財務報告準則第7號修訂案

金融工具分類及計量的修訂

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂案

涉及依賴自然能源生產電力的合約

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、預期信用損失模型下之減值虧損、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。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 分部資料及收入(續)

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					168,880

4. 分部資料及收入(續)

	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
分部利潤／(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					(2,070,656)

營業收入載列如下：

	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)
來自簽署合約的客戶的收入	663,716	861,311
租賃及相關收入	2,430,969	2,475,765
	3,094,685	3,337,076

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 分部資料及收入(續)

與客戶之間合同產生的收入分析情況如下：

	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				
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				
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

4. 分部資料及收入(續)

	委管商場 人民幣千元 (未經審計)	建築裝飾服務 人民幣千元 (未經審計)	其他 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
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				
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				
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。

	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
	78,627,540	79,247,071

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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
	38,070	72,575

6. 其他損益淨額

	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)
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
	23,380	9,011

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

7. 財務成本

	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)
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
	1,024,171	1,095,295

8. 所得稅

	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)
所得稅開支／(抵免)包含：		
當期稅項：		
中國企業所得稅	123,293	105,713
本期間遞延稅項	26,816	(68,163)
所得稅開支	150,109	37,550

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

本集團附屬公司上海紅星美凱龍建築設計有限公司於2025年12月取得《高新技術企業證書》，證書編號：GR202231006369，有效期3年，本年度適用稅率為15%。

9. 期內盈利／(虧損)

	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)
期內盈利／(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	67,041	80,270
員工成本總額	765,726	858,595
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	150,336	222,904
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	583,412	599,278
	(1,847,557)	(1,876,487)

10. 股息

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

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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)	0.00	(0.45)

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 (未經審計)	2025年 (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)	6,981	(1,954,786)
普通股數目		
本公司普通股的加權平均數(千股)	4,354,335	4,354,733

12. 投資物業

本集團根據經營租賃出租店舖及建築物，租金按月支付。租賃的初始期限通常為六個月至兩年（2025年12月31日：六個月至兩年），僅承租人擁有將租賃延長至初始期限之後的單方面權利。如果承租人行使延長選擇權，大部分租賃合同均包含市場審查條款。

本集團因租賃安排未面臨外匯風險，原因為所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

	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	(22,563,087)	(1,285,564)	(366,683)	(24,215,334)
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、廠房及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23）	(404,000)	—	—	(404,000)
公允價值變動	(77,375)	(24,659)	(132,166)	(234,200)
於2026年6月30日（未經審計）	65,791,800	6,354,000	1,401,000	73,546,800

12. 投資物業(續)

投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。本集團投資物業於報告期末的公允價值乃由上海東洲資產評估有限公司及北京卓信大華資產評估有限公司(兩家擁有獨立合資格專業評估師的公司，與本集團沒有關聯，且在相關地點類似物業的估價方面擁有適當資格及近期經驗)評估。

已採用收益法對若干已竣工投資物業、處於最後階段的在建房地產及租賃物業進行估值，計及自現有租賃獲得的物業租金收入及於現有市場中可取得的租金收入，並適當計及租賃的可復歸潛在收入，已按適當的資本化率將有關租金收入資本化以釐定市值。

在採用直接比較法對若干處於前期開發階段的投資物業及若干已竣工投資物業進行估值時，已假設物業權益現時可即時出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。

其他開發中的投資物業之估值乃採用假設開發法釐定。該估值假設該等投資物業將根據既定開發計劃開發至可使用狀態。為確定其公允價值，估值師參考相關市場可獲取且具可比性的租賃數據進行直接比較，並扣除估計自估值日期起至開發完成日期止預期產生的施工成本及專業費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

下表提供有關如何確定該等投資物業的公允價值(尤其是使用的估值方法及輸入值)的資料，以及根據公允價值計量輸入值的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值層次。

12. 投資物業(續)

於2026年6月30日(未經審計)

	公允價值 層次	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	賬面價值 人民幣千元
已竣工投資物業	第三層次	收益法	單位可出租 面積價格 (每平方米/月)	人民幣10元至 人民幣172元	增加	65,791,800
			折現率	3.5%至6.5%	下跌	
處於前期開發階段的 投資物業	第三層次	直接比較法	投資物業 單位面積價格 (每平方米)	人民幣356元至 人民幣24,094元	增加	5,426,000
其他開發中的 投資物業	第三層次	假設開發法	投資物業 單位面積價格 (每平方米)	人民幣49元至 人民幣69元	增加	928,000
			折現率	6.0%	下跌	
租賃物業	第三層次	收益法	單位可出租 面積價格 (每平方米/月)	人民幣18元至 人民幣178元	增加	1,401,000
			報酬率	3.95%至5.95%	下跌	
						73,546,800

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

12. 投資物業(續)

於2025年12月31日(經審計)

	公允價值 層次	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	賬面價值 人民幣千元
已竣工投資物業	第三層次	收益法	單位可出租 面積價格 (每平方米/月)	人民幣10元至 人民幣214元	增加	66,236,799
			折現率	3.5%至6.5%	下跌	
處於前期開發階段的 投資物業	第三層次	直接比較法	投資物業單位 面積價格 (每平方米)	人民幣358元至 人民幣30,653元	增加	5,420,000
其他開發中的 投資物業	第三層次	假設開發法	投資物業單位 面積價格 (每平方米)	人民幣51元至 人民幣69元	增加	921,000
			折現率	6.00%	下跌	
租賃物業	第三層次	收益法	單位可出租 面積價格 (每平方米/月)	人民幣18元至 人民幣178元	增加	1,542,001
			報酬率	3.95%至6.95%	下跌	
						74,119,800

12. 投資物業(續)

於截至2026年及2025年6月30日止六個月，並無轉入或轉出第三層次的情況。

於截至2026年6月30日止六個月，物業再估值時的未變現虧損金額為人民幣234,200千元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣2,274,001千元)，於損益中確認。

截至2026年6月30日，本公司持有一項投資物業，其賬面價值為人民幣1,823,000千元(2025年12月31日：人民幣1,814,000千元)，其位於項目合作夥伴持有土地使用權的土地上。土地用途為科研設計用地，且該土地使用權分類為劃撥用地。

截至2026年6月30日，本公司持有通過轉讓取得的商場物業，其賬面價值為人民幣102,000千元(2025年12月31日：人民幣114,000千元)。由於該等物業存在歷史遺留的土地相關問題，所有權轉讓登記手續尚未完成。

除上述外，本集團正在為投資物業獲取相關物業所有權證，該等物業於2026年6月30日及2025年12月31日的賬面值分別為人民幣637,000千元及人民幣643,000千元。本公司董事認為，相關物業所有權證可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

本集團的投資物業人民幣61,493,800千元(2025年12月31日：人民幣61,520,800千元)被抵押為本集團的銀行及其他借款的擔保，詳情見附註19。

13. 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產

於截至2026年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產總成本分別為人民幣42,485千元、人民幣293千元及人民幣654千元(2025年6月30日：分別為人民幣19,722千元、人民幣1,460千元及人民幣491千元)。

於截至2026年6月30日止六個月，本集團並無透過收購附屬公司收購物業、廠房及設備。於截至2025年6月30日止六個月，本集團透過收購附屬公司收購物業、廠房及設備，總成本為人民幣2,338千元。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

14. 應收賬款／應收票據

	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	(1,608,804)	(1,530,845)
應收票據	445,081	449,348
	164	278
	445,245	449,626

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	(1,608,804)	(1,530,845)
	445,081	449,348

本集團未向其客戶授出任何信貸期。於接受任何新客戶前，本集團利用過往經驗評估潛在客戶的信用質素並界定客戶的信用限額。給予客戶的限額會定期作出檢討。

於2026年6月30日及2025年12月31日，所有票據均於一年內到期。本集團認為，由於交易對手為信用評級良好的銀行，很大機會獲得付款，故信用風險有限，而預期信用損失亦被視為不重大。

15. 保證金、預付款項及其他應收款

	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)
即期部分：		
預付款項	92,868	109,987
保證金	87,972	90,054
應收利息	—	191
預繳稅金(附註a)	559,631	608,339
其他(附註e)	526,665	619,789
	1,267,136	1,428,360
減：預期信用損失／減值損失撥備	(181,975)	(200,606)
即期部分合計	1,085,161	1,227,754
遠期部分：		
保證金	116,505	116,505
租賃保證金	24,803	33,993
預付物業購置款(附註d)	108,348	118,596
預付股權收購款	43,500	177,153
應收預付款退款	22,156	146,008
其他	82,153	82,151
	397,465	674,406
減：預期信用損失撥備	(165,632)	(289,493)
	231,833	384,913
預付工程款及土地補償代墊款	1,442,938	1,438,073
土地整理相關收益權(附註c)	1,835,868	1,835,868
	3,278,806	3,273,941
減：減值損失(附註b)	(2,826,393)	(2,826,393)
	452,413	447,548
遠期部分合計	684,246	832,461

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

15. 保證金、預付款項及其他應收款(續)

附註：

- (a) 本集團的預繳税金主要系待抵扣的增值稅，預計未來一年內可以抵扣。
- (b) 本集團管理層認為存在減值跡象，並對賬面價值(減值前)分別為人民幣1,442,938千元(2025年12月31日：人民幣1,438,073千元)及人民幣1,835,868千元(2025年12月31日：人民幣1,835,868千元)的若干預付工程款及與土地整理有關的墊款和收益權的可收回金額進行減值評估。截至2026年6月30日止六個月，本集團根據公允價值減去處置費用和使用價值中的較高者來估計個別資產的可收回金額。根據評估結果，對若干預付工程款及與土地整理有關的墊款和收益權的賬面金額分別確認減值撥備人民幣990,526千元(2025年12月31日：人民幣990,526千元)及人民幣1,835,867千元(2025年12月31日：人民幣1,835,867千元)。
- (c) 於2018年8月，本集團以人民幣10億元對價取得了銀泰(永清)新城投資有限公司70%股權，同時取得了一項土地整理相關收益權。
- 由於政府規劃未落實及政策不明朗，該項目已全面暫停，區位優勢減弱，本地市場需求增長放緩，故本集團計劃不再對一級土地開發服務作進一步投資。管理層經修訂的策略現僅限於協助政府完成已收購的2,360畝土地的整合及轉讓，唯一目標為收回部分項目成本。根據獨立估值師意見，本集團採用收入法重新評估收益權的可收回金額，導致截至2025年12月31日止年度產生人民幣1,873,425,000元的額外減值。
- (d) 於2026年6月30日及2025年12月31日，預付物業購置款主要為本集團為購置數棟商業物業和辦公樓所支付的預付款項。
- (e) 於2026年6月30日及2025年12月31日，其他包括代收代付商戶款約為人民幣80,968千元(2025年12月31日：人民幣88,381千元)。

16. 限制性銀行存款

	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)
銀行融資質押的存款	24,787	23,949
其他限制性銀行存款	334,847	388,981
	359,634	412,930

於2026年6月30日，限制性銀行存款約人民幣319,322千元(2025年12月31日：人民幣330,650千元)因訴訟等原因而被凍結。本公司董事認為，該等訴訟不會對本集團的財務條件、財務狀況或現金流量造成重大不利影響。

17. 銀行結餘及現金

	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)
現金	2,680	3,802
原到期日為3個月或以下之銀行存款	3,119,401	2,784,764
現金及現金等價物	3,122,081	2,788,566
原到期日為3個月以上之銀行存款	19,894	19,894
銀行結餘及現金	3,141,975	2,808,460

18. 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)	815,031	962,350
商戶預付款	253,889	280,791
已收商戶保證金	2,312,065	2,392,669
應付廈門建發的款項(附註b)	12,816,771	9,949,476
應付合夥人款項(附註c)	2,335,789	2,432,237
應付物業購置款	43,318	138,723
應付建築商款項	223,237	250,835
應付職工薪酬	398,191	351,382
其他應付稅項	318,803	369,737
其他應付款項(附註d)	1,006,769	1,123,945
減：即期部分	20,523,863 (20,154,286)	18,252,145 (17,811,179)
遠期部分(附註c)	369,577	440,966

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

18. 應付貿易款項及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 截至報告期末，根據發票日期的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	112,791	209,617
	815,031	962,350

- (b) 應付廈門建發款項包括應付股息人民幣83,437千元(2025年12月31日：人民幣83,437千元)、貸款人民幣12,725,000千元(2025年12月31日：人民幣9,500,000千元)及應付利息人民幣8,334千元(2025年12月31日：人民幣363,851千元)。該貸款按3%至3.6%(2025年12月31日：3%至4%)計息，並須於一年內(2025年12月31日：提款日起3個月內)償還。
- (c) 應付合夥人的款項包括本集團部分附屬公司少數股東提供的借款，應在相關合作項目完成和有資金盈餘後通過協議償還，或在一年後按需償還。因此，約人民幣369,577千元(2025年12月31日：人民幣440,966千元)應確認為非流動部分應付款項。
- (d) 其他主要為分別約人民幣66,310千元及人民幣394,136千元(2025年12月31日：分別為人民幣65,502千元及人民幣460,660千元)的應付利息及應計費用。

19. 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(附註a)	21,371,271	23,737,426
無擔保(附註a)	—	10,012
商業地產抵押貸款支持證券(附註b)	7,702,875	7,645,069
	29,074,146	31,392,507
減：即期部分	(8,693,658)	(9,676,448)
遠期部分	20,380,488	21,716,059
固定利率借款	12,334,633	14,435,932
浮動利率借款	16,739,513	16,956,575
	29,074,146	31,392,507
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
	29,074,146	31,392,507
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	20,380,488	21,716,059

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

19. 銀行及其他借款(續)

附註：

- (a) 於2026年6月30日及2025年12月31日，概無個別單一借款為重大，所有借款的條款及條件均按適當分類呈列。
- (b) 於2024年1月25日，本公司發行家居商場資產支持證券「紅星美凱龍上海全球家居1號店南館資產支持專項計劃」。該專項計劃以位於真北路1058號及1108號以及怒江路558號、558-2號、558-3號及598號家居商場的產權及其佔地範圍內的土地使用權為抵押。該專項計劃包括優先檔及次級檔。優先檔發行規模為人民幣36.4億元，年收益率為4.2%，期限為17.85年，按固定時間表每季度償還本息。次級檔發行規模為人民幣1百萬元，無固定收益率，獲取超額收益，期限為17.85年，到期一次性還本。2026年進入該資產支持專項計劃首個回售行權期，持有優先級資產支持證券的投資者可選擇在回售登記期內申報將所持有的優先級資產支持證券於回售行權日進行全部或部分回售。於2026年6月30日，一年內的還本計劃為人民幣35.01億元(2025年12月31日：人民幣35.39億元)，已重新分類為流動負債。

於2025年10月29日，本公司發行名為「中信建投—建美—西南環球家居1號店及天津濱海商場資產支持專項計劃」的家居商場資產支持證券。該資產支持專項計劃以位於天津濱海新區塘沽雲山道2857號的天津濱海商場及位於重慶市渝北區天宮殿街道新南路888號(金科星城)的西南環球家居1號店佔用區域內的產權及土地使用權作為抵押。該專項計劃包括優先檔及次級檔。優先檔發行規模為人民幣16.57億元，年收益率為3.8%，期限為14.95年，按固定時間表每季度償還本息。次級檔發行規模為人民幣1百萬元，無固定收益率，獲取超額收益，期限為14.95年，到期一次性還本。於2026年6月30日，計劃一年內償還的本金總額共計人民幣54,681千元(2025年12月31日：人民幣48,053千元)已重新分類為流動負債。

於2025年5月16日，本公司發行「國壽投資—拓尊資產支持計劃」。該資產支持計劃將北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司以及煙台紅星美凱龍家居有限公司分別持有的北京至尊MALL物業資產及煙台紅星美凱龍建材生活商場共同作為底層資產，資產支持計劃包括優先檔及次級檔。其中優先檔發行規模為人民幣26.82億元，年收益率為4.35%，存續期為18年，按季付息，按約定還本。次級檔發行規模為人民幣0.68億元，無固定收益率，存續期為18年，到期一次性還本。

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 % (未經審計)	於2025年12月31日 % (經審計)
銀行及其他借款：		
固定利率銀行及其他借款	3.00-7.00	3.00-7.00
浮動利率銀行及其他借款	2.80-6.35	3.10-6.35

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。

20. 其他非流動負債

	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)
提前採購20年物業服務收取的一次性折扣款(附註)	669,422	705,693
減：即期部分	(71,568)	(72,541)
	597,854	633,152

附註：

本集團於2021年與旭輝永升(海南)投資有限公司(以下簡稱「旭輝永升」)簽訂協議，約定本集團的71家自營商場未來20年的物業服務，由旭輝永升的附屬公司上海美凱龍物業管理服務有限公司提供，並收取折扣款，該折扣應在後續接受物業服務的期間分攤，沖減物業服務成本。截至2026年6月30日，尚未攤銷的餘額總計人民幣669,422千元(2025年12月31日：人民幣705,693千元)，其中人民幣71,568千元(2025年12月31日：人民幣72,541千元)將於下一財政年度攤銷。

21. 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日及 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)	—	(1,045)	(1,045)
於2026年6月30日(未經審計)	741,286	3,612,402	4,353,688

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。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

22. 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 投資承諾	692,671 43,318	714,280 69,225
	735,989	783,505

23. 終止確認附屬公司

(a) 註銷附屬公司

截至2026年6月30日止期間，本集團已註銷3家附屬公司。

除於註銷時向非控股股東退還股本人民幣11,201千元外，終止確認並無產生現金流入或流出及收益或虧損。

(b) 清盤附屬公司

截至2026年6月30日止期間，本集團的3家附屬公司已清盤。

	人民幣千元 (未經審計)
已收代價：	
已收現金	—
應收代價	—

23. 終止確認附屬公司(續)

(b) 清盤附屬公司(續)

已失去控制權之資產及負債分析：

	人民幣千元 (未經審計)
物業、廠房及設備	21
應收賬款	15,874
保證金、預付款項及其他應收款項	11,907
銀行結餘及現金	7,671
應付貿易款項及其他應付款項	(100,675)
合同負債	(9,937)
其他流動負債	(1,557)
終止確認之淨負債	(76,696)
終止確認一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	—
終止確認之淨負債	76,696
終止確認收益	76,696
終止確認產生的現金流出淨額：	
終止確認的現金及現金等價物	7,671

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

23. 終止確認附屬公司(續)

(c) 失去對附屬公司的控制權

此外，由於本集團終止對一家附屬公司的營運及管理控制，故喪失對其之控制權。本集團所持的餘下股權於失去控制權後分類為於聯營公司的權益。

	人民幣千元 (未經審計)
已收代價：	
已收現金	—
應收代價	—
已失去控制權之資產及負債分析：	
	人民幣千元 (未經審計)
投資物業	404,000
物業、廠房及設備	113
應收賬款	607
保證金、預付款項及其他應收款	37,534
銀行結餘及現金	132
應付貿易款項及其他應付款項	(116,483)
預收租金及服務費	(53)
應交稅費	(102)
遞延所得稅負債	(90,113)
終止確認之淨資產	235,635
終止確認一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	—
分類為於聯營公司權益之餘下股權	113,758
終止確認之淨資產	(235,635)
非控股權益	133,417
終止確認收益	11,540

23. 終止確認附屬公司(續)

(c) 失去對附屬公司的控制權(續)

	人民幣千元 (未經審計)
終止確認產生的現金流出淨額：	
終止確認的現金及現金等價物	132

24. 公允價值計量及評估過程

本集團的一些金融工具在財務報告中是以公允價值計量的。

在估計公允價值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察的數據。對於第三層次中具有重大不可觀察輸入值的工具，本集團聘請第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立適當的估值技術及模型輸入值。

該等金融資產及金融負債的公允價值(特別是所使用的估值技術及輸入值)，及公允價值計量歸入的公允價值層次水平(第一層次至第三層次)乃根據公允價值計量輸入值的可觀測程度釐定。

- 第一層次公允價值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層次公允價值計量為根據除第一層次內報價之外資產或負債直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察的輸入值進行的計量；及
- 第三層次公允價值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入值(即不可觀察輸入值)的估值技術進行的計量。

按經常性基準計量以公允價值計量本集團金融資產及金融負債的公允價值

本集團的一些金融資產及金融負債於各報告期末按公允價值計量。下表提供了關於如何釐定該等金融資產及金融負債的公允價值的資料(特別是所使用的估值技術及輸入值)。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 公允價值計量及評估過程(續)

按經常性基準計量以公允價值計量本集團金融資產及金融負債的公允價值(續)

於2026年6月30日的公允價值層次

	第一層次 人民幣千元 (未經審計)	第二層次 人民幣千元 (未經審計)	第三層次 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產				
— 債權工具投資	—	—	216	216
— 權益工具投資	—	—	92,875	92,875
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的權益工具	110,398	3,151	266,752	380,301

於2025年12月31日的公允價值層次

	第一層次 人民幣千元 (經審計)	第二層次 人民幣千元 (經審計)	第三層次 人民幣千元 (經審計)	合計 人民幣千元 (經審計)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產				
— 債權工具投資	—	—	112	112
— 權益工具投資	—	—	93,400	93,400
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具	221,531	1,454	285,799	508,784

24. 公允價值計量及評估過程(續)

按經常性基準計量以公允價值計量本集團金融資產及金融負債的公允價值(續)

金融資產／金融負債	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)	公允價值層次	估值技術及重要不可觀察輸入值
1)債權工具投資	216	112	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：1%至4% (2025年12月31日：6%)(附註a)
2)權益工具投資－以公允價值計量且其變動計入當期損益	92,875	93,400	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：8%至14% (2025年12月31日：12%至14%)(附註b)
3)權益工具投資－以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	266,752	285,799	第三層次	可比公司法 流動性折扣率：71%至77% (2025年12月31日：96%至97%)(附註c)

附註：

- (a) 折現率越高，公允價值就越低。
- (b) 折現率的增加將導致權益工具投資－以公允價值計量且其變動計入當期損益的公允價值計量的減少，反之亦然。
- (c) 流動性折扣率的略微增加將導致權益工具投資－以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的公允價值的減少，反之亦然。

期內第一層次與第二層次之間並無轉換。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 公允價值計量及評估過程(續)

第三層次公允價值的調節計量

	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的權益工具 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入當期損益的 債權工具 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入當期損益的 權益工具 人民幣千元
於2025年1月1日(經審計)	658,954	144,634	160,879
計入損益	—	—	(72,399)
計入其他綜合收益	(205,926)	—	—
添置	—	119,647	22,576
出售／結算	(167,229)	(264,169)	(13,064)
轉到附屬公司	—	—	(4,592)
於2025年12月31日及2026年1月1日(經審計)	285,799	112	93,400
計入其他綜合收益	(17,558)	—	—
添置	—	216	—
出售／結算	(1,489)	(112)	(525)
於2026年6月30日(未經審計)	266,752	216	92,875

附註：本期間並無轉入或轉出第三層次的情況。

25. 關聯方交易

1. 本集團與關聯方的主要交易

下述關聯交易系本集團業務發展需要，本集團與關聯方之間的交易與日常經營相關，交易遵循了公開及公平原則，雙方交易按照市場公允價格結算。

(1) 關聯方商品和勞務交易

自關聯方購買商品和接受勞務

		截至6月30日止六個月	
交易內容		2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
南京建發清潔能源有限公司及其附屬公司	商品購買	3,942	—
廈門建發恒融供應鏈有限公司	商品購買	3,094	1,203
廈門建發美酒匯酒業有限公司	商品購買	1,324	666
廈門建發國際酒業集團有限公司及其附屬公司及分公司	商品購買	450	311
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司及分公司	商品購買	107	—
廈門建發國際旅行社集團有限公司	商品購買	20	—
廈門建發輕工有限公司	商品購買	4	—
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	商品購買	2	8
		8,943	2,188

註：自關聯方商品購買：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行商品交易。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

自關聯方購買商品和接受勞務(續)

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
交易內容		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
蕪湖明輝商業管理有限公司	存款結息	2	2

註：向關聯方支付存款的利息：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
交易內容		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	聯合營銷	1,818	1,832
杭州建美場景科技有限公司	聯合營銷	1,295	2,736
蕪湖明輝商業管理有限公司	聯合營銷	329	294
成都東泰商城有限公司	聯合營銷	329	236
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	聯合營銷	225	75
武漢市正凱物流有限公司	聯合營銷	204	210
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	聯合營銷	104	—
		4,304	5,383

註：關聯方向本集團提供聯合營銷服務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

自關聯方購買商品和接受勞務(續)

	交易內容	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
蕪湖明輝商業管理有限公司	廣告位租賃費／管理費	10	38

註：關聯方向本集團提供廣告位租賃／管理服務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

	交易內容	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
廈門建發商業管理有限公司 及其附屬公司及分公司	商場經營管理服務	8,354	3,687

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

自關聯方購買商品和接受勞務(續)

		截至6月30日止六個月	
交易內容		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司及分公司	接受勞務／服務	314,054	322,052
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	接受勞務／服務	2,624	7,214
建發房地產集團有限公司及其附屬公司及分公司	接受勞務／服務	944	—
廈門建發國際旅行社集團有限公司	接受勞務／服務	181	—
廈門建發集團有限公司	接受勞務／服務	77	—
廈門國際會展酒店有限公司	接受勞務／服務	—	67
廈門海悅山莊酒店有限公司	接受勞務／服務	—	64
		317,880	329,397

註：關聯方向本集團提供勞務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方出售商品和提供勞務

		截至6月30日止六個月	
交易內容		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
建發房地產集團有限公司及其附屬公司 及分公司	出售商品	917	—
廈門建發居住科技有限公司	出售商品	592	—
上海或京商業管理有限公司及其分公司	出售商品	39	—
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	出售商品	26	83
蕪湖明輝商業管理有限公司	出售商品	22	9
武漢市正凱物流有限公司	出售商品	18	28
上海美凱龍物業管理服務有限公司及 其附屬公司及分公司	出售商品	16	—
成都東泰商城有限公司	出售商品	9	13
上海建發物資有限公司	出售商品	—	879
中冶置業(福建)有限公司	出售商品	—	113
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	出售商品	—	30
揚州凱龍管理諮詢有限公司	出售商品	—	15
廈門建宇實業有限公司	出售商品	—	13
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	出售商品	—	1
		1,639	1,184

註：向關聯方出售商品：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方出售商品和提供勞務(續)

		截至6月30日止六個月	
交易內容		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司及分公司	提供勞務	18,314	28,457
建發物業服務集團有限公司及其附屬公司及分公司	提供勞務	1,877	1,384
成都東泰商城有限公司	提供勞務	292	254
上海愛琴海商業集團股份有限公司	提供勞務	257	430
杭州建美場景科技有限公司	提供勞務	231	7
西安佳和興家居有限責任公司	提供勞務	215	282
杭州諾貝爾控股集團有限公司及其附屬公司及分公司	提供勞務	64	68
上海紅星美凱龍置業有限公司	提供勞務	31	455
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	提供勞務	29	32

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方出售商品和提供勞務(續)

	交易內容	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
蕪湖明輝商業管理有限公司	提供勞務	28	28
常州市紅星裝飾城	提供勞務	27	—
上海或京商業管理有限公司及其分公司	提供勞務	23	—
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供勞務	5	6
廈門建發恒融供應鏈有限公司	提供勞務	5	—
上海威來適裝飾科技有限公司	提供勞務	3	10
上海兆閔房地產開發有限公司	提供勞務	—	4,659
太倉建盛房地產開發有限公司	提供勞務	—	1,010
武漢市正凱物流有限公司	提供勞務	—	943
上海中質美凱龍經貿發展有限公司	提供勞務	—	234

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方出售商品和提供勞務(續)

		截至6月30日止六個月	
交易內容		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
上海聯泓房地產開發有限公司	提供勞務	-	212
揚州凱龍管理諮詢有限公司	提供勞務	-	168
廈門海悅山莊酒店有限公司	提供勞務	-	75
廈門建發居住科技有限公司	提供勞務	-	11
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	提供勞務	-	9
建發(重慶)有限公司	提供勞務	-	2
		21,401	38,736

註：向關聯方提供勞務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方出售商品和提供勞務(續)

		截至6月30日止六個月	
交易內容		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
武漢市正凱物流有限公司	品牌委管服務	1,415	1,415
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	品牌委管服務	1,065	943
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	品牌委管服務	943	943
西安佳和興家居有限責任公司	品牌委管服務	943	943
蕪湖明輝商業管理有限公司	品牌委管服務	849	849
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	品牌委管服務	568	—
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	品牌委管服務	552	—
常州市紅星裝飾城	品牌委管服務	377	—
		6,712	5,093

註： 向關聯方提供品牌委管服務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方出售商品和提供勞務(續)

		截至6月30日止六個月	
交易內容		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
美時智能家居(深圳)有限公司	聯合營銷	132	27

註：向關聯方提供聯合營銷服務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
交易內容		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
湛江市海新美凱投資有限公司	設計諮詢收入	—	314

註：向關聯方提供設計諮詢服務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

交易內容		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
廈門建發融資擔保有限公司	擔保費	—	1

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(2) 關聯方租賃

作為出租人

	租賃資產種類	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
上海愛琴海商業集團股份有限公司	辦公室	531	1,084
上海紅星美凱龍置業有限公司	辦公室	531	1,062
上海或京商業管理有限公司及其分公司	辦公室	96	277
杭州建美場景科技有限公司	辦公室	13	23
上海聯泓房地產開發有限公司	辦公室	—	712
杭州諾貝爾控股集團有限公司及其附屬公司 及分公司	商場舖位	741	757
上海或京商業管理有限公司及其分公司	商場舖位	589	1,168
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司 及分公司	商場舖位	343	516
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	商場舖位	334	334
上海威來適裝飾科技有限公司	商場舖位	186	371

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(2) 關聯方租賃(續)

作為出租人(續)

		截至6月30日止六個月	
租賃資產種類		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商場鋪位	180	191
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團	商場鋪位	—	296
有實質關係的其他公司			
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司及分公司	停車庫	952	—
廈門建發居住科技有限公司	停車庫	143	69
上海紅星美凱龍置業有限公司	停車庫	13	30
上海愛琴海商業集團股份有限公司	停車庫	2	7
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	停車庫	—	206
廈門建發倉儲有限公司	倉庫	1,235	1,189
建發房地產集團有限公司及其附屬公司及分公司	場地	2,055	—
		7,944	8,292

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(2) 關聯方租賃(續)

作為承租人

		截至6月30日止六個月	
	租賃資產種類	2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
常州市紅星裝飾城	商場鋪位	—	11,641

(3) 利息開支

		截至6月30日止六個月	
	交易內容	2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
廈門建發股份有限公司	利息開支	182,609	158,077
廈門國際銀行股份有限公司	利息開支	13,079	14,521
成都東泰商城有限公司	利息開支	2,978	2,978
集友銀行有限公司	利息開支	1,833	—
澳門國際銀行股份有限公司	利息開支	1,759	—
廈門建發融資租賃有限公司	租賃負債利息	15,089	5,668
		217,347	181,244

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(4) 關聯方擔保

接受關聯方擔保

於2026年6月30日

	擔保金額 人民幣千元 (未經審計)	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
紅星美凱龍控股集團有限公司(註1)	165,808	2019年6月20日	2029年6月20日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註2)	332,944	2020年3月25日	2030年3月25日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註3)	33,750	2020年6月8日	2030年12月10日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註4)	269,700	2019年7月1日	2029年6月20日	否
柳州紅星美凱龍置業有限公司及車建興(註5)	116,696	2019年11月28日	2029年11月27日	否
車建興(註6)	991,719	2020年3月3日	2030年3月2日	否
車建興及陳淑紅(註7)	1,491,667	2022年6月15日	2037年6月15日	否
車建興(註8)	685,628	2023年3月29日	2033年3月20日	否

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(4) 關聯方擔保(續)

接受關聯方擔保(續)

	擔保金額 人民幣千元 (未經審計)	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
廈門建發股份有限公司(註9)	461,250	2024年11月22日	2028年1月6日	否
廈門建發股份有限公司(註10)	3,498,040	2024年1月25日	2041年11月12日	否
廈門建發股份有限公司(註11)	940,000	2024年11月8日	2027年11月14日	否
廈門建發股份有限公司(註12)	582,000	2025年6月26日	2043年6月26日	否
廈門建發股份有限公司(註13)	544,500	2025年7月28日	2043年7月28日	否
廈門建發股份有限公司(註14)	1,635,459	2025年11月7日	2040年10月15日	否
聯發集團有限公司(註15)	2,682,000	2025年5月16日	2043年5月15日	否

註1：該借款另以本集團附屬公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資物業作為抵押。

註2：該借款另以本集團附屬公司南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司的投資物業作為抵押。

註3：該借款另以本集團附屬公司上海賽程企業管理有限公司的物業、廠房及設備作為抵押。

註4：該借款另以本集團附屬公司杭州偉量機電五金市場有限公司的投資物業作為抵押。

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(4) 關聯方擔保(續)

接受關聯方擔保(續)

- 註5： 該借款另以本集團附屬公司柳州紅星美凱龍家居有限公司的投資物業作為抵押。
- 註6： 該借款另以本集團附屬公司上海山海藝術傢俱有限公司的投資物業作為抵押。
- 註7： 該借款另以本集團附屬公司北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司及武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司的投資物業作為抵押。
- 註8： 該借款另以本集團附屬公司濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司及北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司的投資物業作為抵押。
- 註9： 該借款另以本集團附屬公司寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投資物業作為抵押。
- 註10： 該借款另以本集團附屬公司上海新偉置業有限公司的投資物業作為抵押。
- 註11： 該借款另以本集團附屬公司常州世界傢俱家居廣場有限公司、常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司、常州紅陽家居生活廣場有限公司及重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司的投資物業作為抵押。
- 註12： 該借款另以本集團附屬公司南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司的投資物業作為抵押。
- 註13： 該借款另以本集團附屬公司武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司的投資物業作為抵押。
- 註14： 該借款另以本集團附屬公司重慶星凱科家居有限公司及天津紅星美凱龍家居家飾生活廣場有限公司的投資物業作為抵押。
- 註15： 該借款另以本集團附屬公司北京紅星美凱龍世博傢俱建材廣場有限公司及煙台紅星美凱龍家居有限公司的投資物業作為抵押。

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(4) 關聯方擔保(續)

接受關聯方擔保(續)

於2025年12月31日

	擔保金額 人民幣千元	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
紅星美凱龍控股集團有限公司(註1)	193,558	2019年6月20日	2029年6月20日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註2)	397,944	2020年3月25日	2030年3月25日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註3)	37,500	2020年6月8日	2030年12月10日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註4)	317,700	2019年7月1日	2029年6月20日	否
柳州紅星美凱龍置業有限公司、車建興(註5)	131,588	2019年11月28日	2029年11月27日	否
車建興(註6)	1,120,982	2020年3月3日	2030年3月2日	否
車建興、陳淑紅(註7)	1,550,000	2022年6月15日	2037年6月15日	否
車建興(註8)	719,299	2023年3月29日	2033年3月20日	否
車建興、陳淑紅(註9)	49,210	2022年12月28日	2026年11月29日	否
廈門建發股份有限公司(註10)	525,000	2024年11月22日	2028年1月6日	否
廈門建發股份有限公司(註11)	3,534,440	2024年1月25日	2041年11月12日	否
廈門建發股份有限公司(註12)	960,000	2024年11月8日	2027年11月14日	否
廈門建發股份有限公司(註13)	591,000	2025年6月26日	2043年6月26日	否
廈門建發股份有限公司(註14)	550,000	2025年7月28日	2043年7月28日	否
廈門建發股份有限公司(註15)	1,657,000	2025年11月7日	2040年10月15日	否
聯發集團有限公司(註16)	2,682,000	2025年5月16日	2043年5月15日	否

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

1. 本集團與關聯方的主要交易(續)

(4) 關聯方擔保(續)

接受關聯方擔保(續)

- 註1：該借款另以本集團附屬公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資物業作為抵押。
- 註2：該借款另以本集團附屬公司南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司的投資物業作為抵押。
- 註3：該借款另以本集團附屬公司上海賽程企業管理有限公司的投資物業作為抵押。
- 註4：該借款另以本集團附屬公司杭州偉量機電五金市場有限公司的投資物業作為抵押。
- 註5：該借款另以本集團附屬公司柳州紅星美凱龍家居有限公司的投資物業作為抵押。
- 註6：該借款另以本集團附屬公司上海山海藝術傢俱有限公司的投資物業作為抵押。
- 註7：該借款另以本集團附屬公司北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司及武漢紅星美凱龍世博傢俱廣場發展有限公司的投資物業作為抵押。
- 註8：該借款另以本集團附屬公司濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司及北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司的投資物業作為抵押。
- 註9：該借款另以本集團附屬公司成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司的投資物業作為抵押。
- 註10：該借款另以本集團附屬公司寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投資物業作為抵押。
- 註11：該借款另以本集團附屬公司上海新偉置業有限公司的投資物業作為抵押。
- 註12：該借款另以本集團附屬公司常州世界傢俱家居廣場有限公司、常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司、常州紅陽家居生活廣場有限公司及重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司的投資物業作為抵押。
- 註13：該借款另以本集團附屬公司南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司的投資物業作為抵押。
- 註14：該借款另以本集團附屬公司武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司的投資物業作為抵押。
- 註15：該借款另以本集團附屬公司重慶星凱科家居有限公司及天津紅星美凱龍家居家飾生活廣場有限公司的投資物業作為抵押。
- 註16：該借款另以本集團附屬公司北京紅星美凱龍世博傢俱建材廣場有限公司及煙台紅星美凱龍家居有限公司的投資物業作為抵押。

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
應收賬款				
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	178,169	82,076	—	—
上海新華成城資產管理有限公司	40,000	40,000	40,000	40,000
上海星之域商業經營管理有限公司	32,525	32,525	32,525	32,525
西安佳和興家居有限責任公司	8,517	6,713	7,681	5,434
上海美凱龍物業管理服務有限公司 及其附屬公司及分公司	6,382	287	4,242	191
深圳華生大家居集團有限公司	4,000	4,000	4,000	4,000
浙江中廣電器集團股份有限公司	3,500	3,500	3,500	3,500
慈溪星凱置業有限公司	3,265	3,265	3,265	3,265
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	1,879	771	2,342	1,195
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	1,804	556	1,804	556
常州市金壇維億建設工程有限公司	1,500	1,500	1,500	1,500
重慶星遠凱建商業管理有限公司	1,360	624	1,360	484
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	585	184	918	403

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
建發物業服務集團有限公司及其附屬公司 及分公司	420	19	537	24
建發房地產集團有限公司及其附屬公司及分公司	280	13	193	9
上海或京商業管理有限公司及其分公司	143	6	—	—
成都東泰商城有限公司	136	6	5	—
上海威來適裝飾科技有限公司	130	6	—	—
紹興星凱置業有限公司	106	106	106	106
中冶置業(福建)有限公司	99	4	—	—
上海麗浩環保科技有限公司	67	3	67	3
上海紅星星龍商業管理有限公司	53	47	53	47
象山美龍置業有限公司	44	44	44	44
象山凱勝置業有限公司	34	34	34	34
武漢市正凱物流有限公司	31	1	11	—
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	31	1	—	—

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	25	6	5	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	25	1	—	—
上海龍紅影院管理有限公司	12	1	12	1
上海紅星美凱龍置業有限公司	5	—	7	—
上海美影企業管理有限公司	3	—	3	—
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	不適用	不適用	50	2
徐州茂星置業有限公司	—	—	1,750	1,400
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	—	—	1,281	561
徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司	—	—	1,151	792
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	—	—	700	307
衡水星龍房地產開發有限公司	—	—	138	138
廈門建發居住科技有限公司	—	—	48	2
廈門建發倉儲有限公司	—	—	24	1
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	—	—	12	1
	285,130	176,299	109,368	96,525

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
預付款項				
上海美凱龍物業管理服務有限公司 及其附屬公司及分公司	1,171	—	2,437	—
建發房地產集團有限公司及其附屬公司及分公司	1,000	—	—	—
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司及分公司	344	—	—	—
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團 有實質關係的其他公司	194	—	221	—
上海紅星雲計算科技有限公司	177	—	177	—
廈門建發國際旅行社集團有限公司	158	—	—	—
建發物業服務集團有限公司及其附屬公司 及分公司	64	—	94	—
廈門建發恒融供應鏈有限公司	44	—	76	—
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	43	—	43	—
廈門建發美酒匯酒業有限公司	15	—	23	—
建發(重慶)有限公司	8	—	8	—

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	8	—	8	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	4	—	4	—
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	2	—	—	—
廈門建發國際酒業集團有限公司及其附屬公司 及分公司	1	—	24	—
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司	不適用	不適用	9,800	—
天津利時諮詢服務有限公司	—	—	750	—
	3,233	—	13,665	—

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
其他應收款				
上海名藝商業企業發展有限公司	142,600	7,130	146,600	7,330
上海美凱龍物業管理服務有限公司 及其附屬公司及分公司	44,540	2,801	2,699	440
蕪湖明輝商業管理有限公司	23,200	1,160	24,032	1,202
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	7,680	7,680	7,693	2,584
上海紅星雲計算科技有限公司	5,632	5,632	5,632	1,321
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	3,550	3,350	3,550	277
上海愛琴海商務管理有限公司	3,265	3,265	3,265	1,751
武漢市正凱物流有限公司	2,045	149	387	28
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	1,014	71	1,725	120
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團 有實質關係的其他公司	210	—	210	—
杭州建美場景科技有限公司	37	2	—	—

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	30	2	30	2
西安紅星佳鑫家居有限公司	25	—	25	—
建發物業服務集團有限公司及其附屬公司 及分公司	10	—	10	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	5	—	1,704	122
上海雲紳智能科技有限公司	—	—	1,200	1,200
	233,843	31,242	198,762	16,377

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
合同資產				
西安佳和興家居有限責任公司	60,615	11,090	59,252	5,855
湛江市海新美凱投資有限公司	26,574	13,143	26,598	11,402
鹽城凱龍置業有限公司	2,458	544	2,458	295
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	—	—	189,129	99,154
	89,647	24,777	277,437	116,706

	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
應收貸款				
西安佳和興家居有限責任公司	573,084	272,636	573,084	272,636

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
應付賬款		
上海鑫誠安建設有限公司	6,476	6,476
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司及分公司	4,208	705
上海紅星雲計算科技有限公司	3,308	3,383
南京建發清潔能源有限公司及其附屬公司	1,010	35
廈門建發恒融供應鏈有限公司	637	86
璞發(上海)電子商務有限公司	245	—
上海盛域信息技術有限公司	126	126
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	120	152
廈門建發集團有限公司	82	—
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團 有實質關係的其他公司	46	471
成都東泰商城有限公司	33	33
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司及分公司	28	—
廈門建發美酒匯酒業有限公司	8	437

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
廈門建發國際酒業集團有限公司及其附屬公司及分公司	3	46
杭州建美場景科技有限公司	—	2,304
廈門會展廣告有限公司	—	368
廈門國際會展酒店有限公司	—	61
廈門建發國際旅行社集團有限公司	—	20
廈門建發輕工有限公司	—	4
	16,330	14,707

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
其他應付款		
廈門建發股份有限公司	12,816,771	9,949,476
成都東泰商城有限公司	163,403	155,184
廈門建發融資租賃有限公司	115,470	491,920
上海鑫誠安建設有限公司	28,127	38,374
聯發集團有限公司	20,903	20,903
西安佳和興家居有限責任公司	6,006	6,765
上海紅星雲計算科技有限公司	3,231	3,231
常州市紅星裝飾城	2,538	1,700
紅星美凱龍控股集團有限公司	1,778	1,778
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司及其附屬公司	1,697	不適用
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	1,583	—
杭州諾貝爾控股集團有限公司及其附屬公司及分公司	1,514	1,066
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	1,329	1,678

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	1,151	833
揚州凱龍管理諮詢有限公司	975	12
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	632	635
建發房地產集團有限公司及其附屬公司及分公司	500	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	390	328
上海天合智能科技股份有限公司及其附屬公司	347	341
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	329	—
上海樹家醫學科技有限公司	273	273
上海愛琴海商業集團股份有限公司	273	273
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司及分公司	270	200
廈門建發倉儲有限公司	218	218
武漢市正凱物流有限公司	217	685
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	129	130
上海聯泓房地產開發有限公司	129	129

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	113	438
廈門建發居住科技有限公司	70	40
上海或京商業管理有限公司及其分公司	52	—
廈門絲柏科技有限公司	52	52
安咖家居用品(上海)有限公司	50	50
美宅(上海)建築科技有限公司	50	50
上海威來適裝飾科技有限公司	50	50
常州市紅星傢俱總廠有限公司	42	42
美時智能家居(深圳)有限公司	40	80
杭州菲氏浴廚用品有限公司	20	20
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	12	10
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	11	11
上海赫茲跳動科技有限公司	10	10

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
南京建發清潔能源有限公司及其附屬公司	1	—
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司及分公司	—	30,000
廈門建發恒遠文化發展有限公司	—	1,265
上海紅星美凱龍置業有限公司	—	267
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	—	13
杭州建美場景科技有限公司	—	5
	13,170,756	10,708,535

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
預收租金及服務費		
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司及分公司	649	—
杭州諾貝爾控股集團有限公司及其附屬公司及分公司	362	588
廈門建發倉儲有限公司	288	—
上海天合智能科技股份有限公司及其附屬公司	43	52
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	42	179
上海樹家醫學科技有限公司	40	511
廈門建發居住科技有限公司	28	62
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	14	2
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	3	3
南京建發清潔能源有限公司及其附屬公司	1	—
	1,470	1,397

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
合同負債		
蕪湖明輝商業管理有限公司	859	—
杭州諾貝爾控股集團有限公司及其附屬公司及分公司	405	402
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	236	—
美時智能家居(深圳)有限公司	104	236
武漢市正凱物流有限公司	65	—
上海紅星美凱龍置業有限公司	41	—
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	31	31
上海樹家醫學科技有限公司	21	21
造夢者家居(深圳)有限公司	不適用	30
	1,762	720

25. 關聯方交易(續)

2. 關聯方應收／應付款項(續)

	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)
應付合夥人款項		
蕪湖信于弘企業管理有限公司	不適用	9,800

	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		
廈門國際銀行股份有限公司	604,850	838,692
澳門國際銀行股份有限公司	87,500	92,645
集友銀行有限公司	83,974	88,912
	776,324	1,020,249

3. 主要管理人員酬金

主要管理人員乃指有權限及職責直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的人員，包括本公司董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員薪酬如下所列：

	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)
主要管理人員薪酬	4,347	9,535