

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之內容概不負責，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)

(上市債務證券代號：5454)

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2023年12月31日止全年（「2023年度」）的未經審計綜合管理賬目之初步評估，本集團預期2023年度的淨虧損介乎約人民幣233,000萬元至淨虧損人民幣273,000萬元，與本集團截至2022年12月31日止全年（「2022年度」）錄得的淨利潤人民幣81,688.4萬元相比，由盈利轉為虧損。預計2023年度實現歸屬於母公司所有者的淨虧損為人民幣220,000萬元至淨虧損人民幣260,000萬元，與2022年度本集團錄得的歸屬於母公司所有者的淨利潤人民幣67,856.6萬元相比，由盈利轉為虧損。

上述虧損主要是由於(1)受國內經濟環境波動影響，家居建材行業面對需求收縮、供給衝擊雙重壓力，房地產行業的萎縮也進一步導致家居零售市場需求低迷。雖然消費需求逐步恢復，但居民消費水平和消費信心仍未完全恢復，經濟形勢依然面臨諸多挑戰，房地產後週期消費緩慢復甦，行業加速出清，造成商場出租率同比階段性下滑；本公司基於市場的動態變化，為了支持商戶持續經營，對合格商戶減免了部分租金及管理費，同時調整戰略方向及商場的品類佈局，以有利的商

業條款吸引設計師、家裝公司、新能源汽車等優質品牌入駐商場，使得品牌組合多元化，對新品類的進駐給予了租金及管理費的優惠的商務條款，導致本公司租金收入及管理費收入的階段性下滑，由此全年投資性物業估值也相應下調逾人民幣8億元。受房地產調控政策及市場經濟下行影響，市場復甦緩慢，導致本公司委管業務及建造施工相關業務新增項目減少，存量項目推進放緩；(2)根據企業會計準則的規定，結合本公司管理層的經營決策、各項資產最新的可回收情況，本公司對截至2023年12月31日的各類資產的可回收金額進行了初步測算，涉及減值的事項主要包括：前期品牌諮詢委託管理業務、建設施工及設計業務、租賃及管理業務的應收賬款及合同資產的減值，對個別合作方及關聯方的相關往來款項減值，對於個別進展不達預期的項目或週轉緩慢的資產的減值準備，因無法繼續履行個別家居商場回購事宜造成的其他非流動資產減值撥備。本公司預計2023年度減值準備總額約人民幣17億元，其中2023年第四季度擬新增計提相應減值準備約人民幣10億元；(3)對個別項目，本公司預估繼續推進的回報率將低於預期，經相關部門評估後作出終止繼續投入的決策，對於已投入的沉沒成本及終止該等項目預計可能帶來的相關賠償逾人民幣2.5億元。此外，因資產回購義務涉訴事項預計未來可能發生賠償支出逾人民幣0.6億元，本公司對相關預計損失在2023年度內予以確認；及(4)茲提述本公司於2023年12月20日發佈的內幕消息公告，除另有界定者外，本公告並未界定的詞彙與該等公告所用者具有相同涵義。鑒於第四份補充協議簽署日已發生的紅星美凱龍控股依據交易協議應當向本公司進行補償的事項，廈門建發從第二期交易對價中將人民幣3億元直接支付至本公司。本公司已於2023年12月21日獲得人民幣3億元補償款，並計入資本公積。前述減值準備和賠償支出中有部份涉及上述紅星美凱龍控股回補。

從2023年年初國家發展和改革委員會提出「2023年把恢復和擴大消費擺在優先位置」，到國務院常務會議指出「家居消費涉及領域多、上下游鏈條長、規模體量大，採取針對性措施加以提振，有利於帶動居民消費增長和經濟恢復」，再到《商務部等13部門關於促進家居消費若干措施的通知》公佈，家居產業的高質量發展獲得持續的政策支撐。根據國家統計局公佈的數據顯示，2023年全年國內生產總值人民幣1,260,582億元，按不變價格計算，比上年增長5.2%；全年全國居民人均可支配收入人民幣39,218元，比上年名義增長6.3%，扣除價格因素實際增長6.1%，國民經濟呈現恢復向好態勢，為消費需求的增長提供了基礎。伴隨相關政策落地，家居消費需求回暖可期，行業將迎來機遇窗口期，本公司會把握機遇、致力提升和改善運營效率和經營業績。截至本公告日期，本公司不存在影響本次業績預告內容準確性的重大不確定因素。本公司將持續關注重點事項的後續進展，如有進一步變化，將及時履行信息披露義務。

本公告所載2023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2023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2023年度的年度業績，本集團於2023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2023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2023年年度業績公告中披露，該公告預期於2024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
邱喆
董事會秘書兼聯席公司秘書

中國，上海
2024年1月30日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興、施姚峰、李建宏及楊映武；非執行董事為鄭永達、王文懷、鄒少榮、宋廣斌及許迪；及獨立非執行董事為薛偉、黃建忠、陳善昂、黃志偉及蔡慶輝。