

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2023 年年度报告摘要



第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
公司于 2023 年度不进行现金股利分配，不进行资本公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	美凯龙	601828	无
H股	香港联合交易所	红星美凯龙	01528	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邱喆	李朵
办公地址	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部
电话	021-52820220	021-52820220
电子信箱	ir@chinaredstar.com	ir@chinaredstar.com

2 报告期公司主要业务简介

2023年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在党中央坚强领导下，全国上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，加大宏观调控力度，经济运行顶住外部压力、克服内部困难持续回升向好。

根据国家统计局的相关数据显示，2023年全年我国国内生产总值同比增长5.2%，增速比2022年加快2.2个百分点，高于全球3%左右的预计增速，在世界主要经济体中也名列前茅。经济持续恢复保障了城乡居民收入的平稳增长，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长6.3%，扣除价格因素，实际增长6.1%。2023年全国居民人均消费支出比上年同期名义增长9.2%，扣除价格因素，实际增长9.0%，随着经济持续好转，促消费政策效果不断显现，消费潜力不断释放，居民消费支出加快恢复。

2023年全年社会消费品零售总额（以下简称“社零总额”）同比增长7.2%，社零总额中，商品零售同比增长5.8%，家具类同比增长2.8%，家用电器和音像器材类同比增长0.5%，建筑及装潢材料类同比下降7.8%。2023年各方面深入实施扩大内需战略，积极推出一系列提振消费政策举措，推动消费市场回升向好，市场规模稳步扩大。进入2024年，随着国民经济持续回升向好，相关促消费政策不断发力显效，消费新业态新模式逐步培育壮大，城乡居民收入不断增长，消费市场扩大态势将得到巩固增强。

2023年人口总量有所下降，但我国仍有14亿多人口，人口规模优势和超大规模市场优势将长期存在。2023年城镇化水平继续提高，城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为66.16%，比上年末提高0.94个百分点，城镇化空间布局持续优化，新型城镇化质量稳步提高。

房地产对国民经济具有重要影响，虽然当前处于调整转型的过程中，但房地产市场长期健康发展有比较好的基础。一是我国仍然处在城镇化持续发展阶段，我国城镇化率与发达经济体相比仍有提升空间；二是房地产发展的新模式正在积极构建当中，其中，正在推进的保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设，以及城中村改造这些工程都在快速推进，随着这些工程有力有序推进，将有利于解决人民群众在住房、居住这些方面急难愁盼的问题，同时也会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康发展。

此外，存量房市场的红利已经逐渐显现。尽管我国人均住房面积不小，但有很多房子功能和结构都不尽合理，不少人民群众改善性住房需求比较迫切，这会形成房地产市场的重要推动力。根据国家统计局对70个大中城市的监测，改善性住房需求非常明显，二手房的成交量已经超过新房成交量。

长期来看，居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长等因素，都将为家居装饰及家具行业带来持续稳步的发展。公司将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇。

公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，公司还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

自营模式是就自营商场而言，公司战略性地在一线和二线城市通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定且稳定增长的租金及相关收入。

委管模式是就委管商场而言，公司利用强大的渠道品牌心智和多年的经营管理经验，通过组建管理团队，为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及以“红星美凯龙”品牌名称日常经营及管理合作方的家居装饰及家具商场；相应地，公司根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目前期品牌咨询费、工程项目商业管理咨询费、招商佣金、项目年度品牌咨询费等不同费用。

特许经营模式是就特许经营家居建材项目而言，公司利用强大的品牌心智和多年的经营管理经验，根据合作方要求提供咨询及招商服务，授权合作方以公司同意的方式使用公司旗下品牌“星艺佳”，并部分参与项目开业后的日常经营管理，以向合作方收取商业咨询费。

公司在一、二线城市核心地区通过自营业务模式构建行业进入壁垒，稳固其市场领导地位；通过委管及特许经营模式在三线及以下城市拓展商场网络，对下沉市场进行有效的渗透。

公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，公司商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大。公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系，使公司在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势。

截至报告期末，公司经营了 87 家自营商场，275 家委管商场，8 家战略合作商场，46 个特许经营家居建材项目，共包括 448 家家居建材店/产业街，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 215 个城市，商场总经营面积 21,724,717 平方米。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年		本年比上年增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	121,060,638,399.35	126,091,876,698.67	128,110,669,113.82	-3.99	133,422,237,064.69	135,187,542,000.02
归属于上市公司股东的净资产	49,615,294,277.92	52,033,511,120.36	53,547,605,431.72	-4.65	52,657,820,715.92	53,981,799,417.41
营业收入	11,514,982,938.87	14,138,319,840.14	14,138,319,840.14	-18.55	15,512,792,215.84	15,512,792,215.84
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业	11,479,769,935.16	13,285,901,644.36	13,285,901,644.36	-13.59	15,512,792,215.84	15,512,792,215.84

实质的收入后的营业收入						
归属于上市公司股东的净利润	-2,216,358,759.33	558,586,068.27	748,701,678.14	-496.78	1,994,909,785.07	2,047,401,906.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,228,025,025.00	594,809,539.55	616,458,432.34	-306.46	1,636,841,225.80	1,657,757,700.57
经营活动	2,363,640,628.08	3,879,002,978.96	3,879,002,978.96	-39.07	5,380,669,282.08	5,380,669,282.08

产生的现金流量净额						
加权平均净资产收益率(%)	-4.37	1.07	1.39	减少5.44个百分点	4.12	4.12
基本每股收益(元/股)	-0.51	0.13	0.17	-492.31	0.50	0.51
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

	(1-3 月份)	(4-6 月份)	(7-9 月份)	(10-12 月份)
营业收入	2,616,557,956.86	3,043,368,265.33	3,015,460,192.03	2,839,596,524.65
归属于上市公司股东的净利润	167,224,249.41	-46,771,861.46	-667,052,418.06	-1,669,758,729.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	211,032,650.81	-131,631,771.00	-431,010,500.87	-876,415,403.94
经营活动产生的现金流量净额	1,076,288,459.82	991,949,633.34	700,215,404.38	-404,812,869.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

季度数据与已披露定期报告数据差异主要系前期差错更正调整导致，详见财务报告十八、1 前期会计差错更正。

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

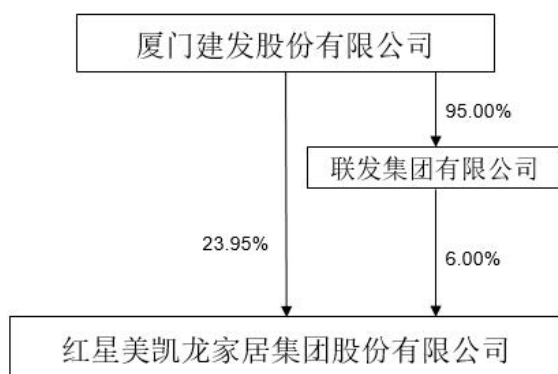
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					60,709		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					59,893		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
厦门建发股份有限公司	1,042,958,475	1,042,958,475	23.95	0	无		国有法人
红星美凯龙控股集团有限公司	-777,282,314	954,890,035	21.93	0	质押	952,186,910	境内非国有法人
香港中央结算(代理)	100,238	741,082,627	17.02	0	未知		境外

人) 有限公司							法人
联发集团有限公司	261,283,961	261,283,961	6.00	0	无		国有法人
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	248,219,904	248,219,904	5.70	0	无		境内非国有法人
常州美开信息科技有限公司	43,023,000	43,023,000	0.99	0	无		境内非国有法人
中融人寿保险股份有限公司一分红产品	0	42,999,969	0.99	0	无		其他
红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券(第一期)质押专户	-843,203,026	42,705,632	0.98	0	无		其他
阿里巴巴(成都)软件技术有限公司	0	42,527,339	0.98	0	无		境内非国有法人
华安基金—兴业银行—青岛城投金融控股集团有限公司	0	24,301,336	0.56	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	厦门建发股份有限公司与联发集团有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系；红星美凯龙控股集团有限公司与常州美开信息科技有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系；公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:美元

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
于 2025 年到期的本金总额为 249,700,000 美元的 5.20% 信用增强债券	RED STARB2508	5454	2025-08-26	2.497	5.20

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)	按时、足额完成了还本付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	按时、足额完成了还本付息工作。
于 2025 年到期的本金	按时、足额完成了付息工作。

总额为 249,700,000 美元的 5.20%信用增强债券

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	56.37	56.00	0.66
扣除非经常性损益后净利润	-1,228,025,025.00	594,809,539.55	-306.46
EBITDA 全部债务比	0.03	0.13	-76.92
利息保障倍数	0.13	1.37	-90.51

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 115.15 亿元，同上年比减少 18.55%；归属于上市公司股东的净利润-22.16 亿元，同上年比减少 496.78%。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总资产 1210.61 亿元，归属于上市公司股东的净资产 496.15 亿元，同上年比减少 4.65%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用