

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

债券代码：155458

债券简称：19 红美 02

债券代码：175330

债券简称：20 红美 03

## 红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 2022 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](http://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 中兴财光华会计师事务所（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

公司拟以2022年年末总股本4,354,732,673股扣除公司回购专户的股份1,044,800股，即以4,353,687,873股为基数进行计算，每10股派发现金股利人民币0.34元（含税，实际派发金额因尾数四舍五入可能略有差异），即拟派发2022年度现金股利为人民币148,025,387.68元（含税）。因此，上述拟派发的2022年度现金股利和2022年度已实施的回购股份金额合并计算后，公司2022年度现金红利总额合计为153,028,867.85元（含税），占归属于上市公司股东净利润的20.44%；以扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为人民币616,458,432.34元计，上述公司2022年度现金红利总额占2022年合并报表归属于上市公司股东扣除非经常性损益净利润的24.82%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向A股股东支付，以港币向H股股东支付。公司2022年度利润分配预案已经公司第四届董事会第十三次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

## 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	陈健
办公地址	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红	上海市闵行区申长路1466

	星美凯龙总部	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

2022年，面对风高浪急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，切实抓好稳经济各项政策举措落实，国民经济顶住压力总体保持恢复态势。

根据国家统计局的相关数据显示，2022年全年我国国内生产总值同比增长3.0%，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长5.0%，扣除价格因素，实际增长2.9%，居民收入增长与经济增长基本同步。2022年全国居民人均消费支出比上年同期名义增长1.8%，扣除价格因素，实际下降0.2%，居民消费支出实际增速略有回落。

2022年全年社会消费品零售总额同比下降0.2%，社零总额中，商品零售同比增长0.5%，家具类同比下降7.5%，建筑及装潢材料类同比下降6.2%，但消费发展长期向好基本面没有改变，消费升级趋势没有改变。进入2023年，随着扩大内需战略深入实施，以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局加快构建，消费市场稳定恢复的基础将更加牢固，消费市场有望恢复向好。

2022年人口总量略有下降，但我国仍有14亿多人口，人口规模优势和超大市场规模优势将长期存在。2022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65.22%，比上年末提高0.50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。

房地产是国民经济重要行业，虽然当前处于调整阶段，但未来房地产市场发展具备不少有利条件。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国家相比仍然不高；二是房地产市场合理需求将逐步释放，各地出台不少措施支持刚性和改善型住房需求，有助于提高购房者购房意愿；三是房地产市场供给有望逐步改善，坚持“房住不炒”，出台相关政策，目的是让房地产回归本位，减少其金融属性，同时多主体供给、多渠道保障、购租并举住房制度不断完善，新的健康的房地产市场有望加快建立。

此外，存量房市场的红利已经逐渐显现。一方面，从1998年“房改”开始，中国的房地产市场进入高速发展阶段，在这一时期交付的房子到现在已经开始面临老旧问题，改善焕新的刚性需求正快速产生。另一方面，根据亿欧智库的数据，目前一线城市存量房交易在交易总数中的占比已接近七成，存量房交易产生的装修需求是家居消费市场的重要组成部分。参考海外较为成熟的房地产市场来看，存量房交易的占比提升趋势未来会逐步扩散至低线城市。

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，并从土地增值中获益；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，对下沉市场进行快速的渗透。

2022年，根据弗若斯特沙利文的数据，公司是国内地域覆盖面最广阔、商场数量最多且经营面积最大的全国性家居装饰及家具商场运营商。就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为19.0%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为8.4%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额，具备绝对领先优势。

截至报告期末，公司经营了94家自营商场，284家委管商场，8家战略合作商场，57个特许经营家居建材项目，共包括476家家居建材店/产业街，覆盖全国30个省、直辖市、自治区的223个城市，商场总经营面积22,508,291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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	128,110,669,113.82	135,187,542,000.02	-5.23	131,547,918,635.49
归属于上市公司股东的 净资产	53,547,605,431.72	53,981,799,417.41	-0.80	47,563,218,943.87
营业收入	14,138,319,840.14	15,512,792,215.84	-8.86	14,236,460,098.98
归属于上市公司股东的 净利润	748,701,678.14	2,047,401,906.98	-63.43	1,730,581,791.56
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	616,458,432.34	1,657,757,700.57	-62.81	1,162,324,473.64
经营活动产生 的现金流量 净额	3,879,002,978.96	5,380,669,282.08	-27.91	4,159,732,441.59
加权平均净 资产收益率 (%)	1.39	4.12	减少2.73个 百分点	3.72
基本每股收 益(元/股)	0.17	0.51	-66.67	0.44
稀释每股收 益(元/股)	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 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,374,807,743.81	3,581,812,628.88	3,527,251,806.47	3,654,447,660.98
归属于上市公司股东的 净利润	697,952,954.57	327,138,508.48	292,865,501.77	-569,255,286.68
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益后的	475,750,169.04	460,949,014.74	184,055,028.98	-504,295,780.42

净利润				
经营活动产生的现金流量净额	1,260,086,068.27	741,190,461.92	1,974,461,376.45	-96,734,927.68

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 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

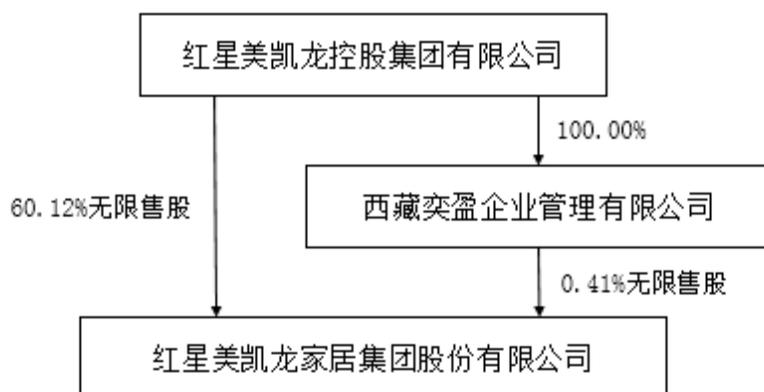
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					67,856		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					67,520		
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	
红星美凯龙控股集团有限公司	-335,000,000	1,732,172,349	39.78	0	质押	1,099,056,332	境内非国有法人
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	335,000,000	885,908,658	20.34	0	无		其他

专户							
香港中央结算(代理人)有限公司	-407	740,982,389	17.02	0	未知		境外法人
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
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
香港中央结算有限公司	10,733,394	25,373,057	0.58	0	无		境外法人
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
西藏奕盈企业管理有限公司	0	18,000,000	0.41	0	无		境内非国有法人
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·美凯龙第三期员工持股单一资金信托	0	15,780,000	0.36	0	无		其他
百年人寿保险股份有限公司一分红保险产品	0	12,544,567	0.29	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	红星美凯龙控股集团有限公司与西藏奕盈企业管理有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

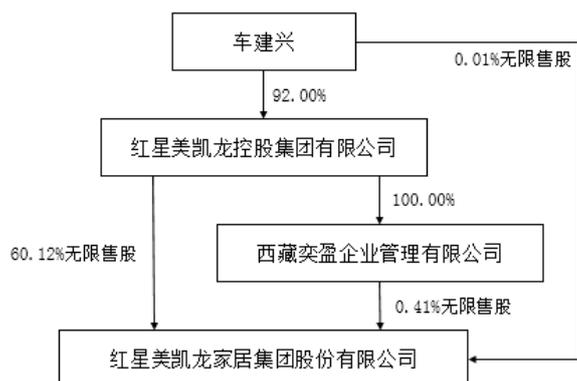
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
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)	19 红美 02	155458	2023-06-10	0.0083	5.35
红星美凯龙家	20 红美 03	175330	2023-10-30	0.3	6.20

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)					
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 STAR B2508	5454	2025-08-26	美元 2.497	5.20
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 美凯龙 MTN001	102000090	2023-01-20	0	5.70

#### 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 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	已提前兑付该期债券剩余全部本金及 2021 年 7 月 13 日至 2022 年 7 月 6 日(含首尾两日)期间相应利息并摘牌。
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 年公司债券(第一期)	按时、足额完成了付息和回售工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)	按时、足额完成了付息和回售工作。
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)	按时完成了付息和绝大部分债券回售工作。
HKREDSTAR 于 2022 年到期的 300,000,000 美元 3.375% 担保债券	按时、足额完成了本金兑付和付息工作。

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	按时、足额完成了本金兑付和付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	按时、足额完成了付息工作。

**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

**5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	55.51	57.44	-1.93
扣除非经常性损益后净利润	616,458,432.34	1,657,757,700.57	-62.81
EBITDA 全部债务比	0.15	0.16	-9.04
利息保障倍数	1.46	1.79	-18.53

**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。

详见第一部分经营情况讨论与分析

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