

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  
2025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、 本公司董事会及董事、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

经公司2026年3月30日召开的第五届董事会第十一次会议审议通过，公司2025年度拟不进行现金股利分配，不进行资本公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 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
姓名	曹澍
联系地址	上海市闵行区申长路1466弄美凯龙环球中心A座南楼4层
电话	021-52820220
传真	021-52820272
电子信箱	ir@chinaredstar.com

## 2、报告期公司主要业务简介

2025年，在党中央、国务院的领导下，我国宏观政策逆周期调节力度显著加大。通过落实一揽子增量政策与大规模消费品以旧换新行动，社会预期和信心有效提振。

### （一）宏观经济运行平稳，居民消费潜力持续释放

根据国家统计局数据，2025年全年我国国内生产总值(GDP)达140.19万亿元，同比增长5.0%，经济总量稳步迈上新台阶。随着就业优先政策及减税降费措施的落地，全国居民人均可支配收入增长约5.0%，扣除价格因素，与经济增长基本同步。居民消费结构持续优化，消费模式从以满足基本生活需求为主的“生存型消费”逐步转向追求品质、体验和自我实现的“发展型消费”。

### （二）行业零售数据表现：以旧换新政策释放强劲动能

2025年，国家加力支持消费品以旧换新，政策效应由“家电”快速向“家装厨卫”及“家居焕新”渗透。全年社会消费品零售总额（社零总额）达50.12万亿元，同比增长3.7%。在细分领域中，家用电器和音像器材类受补贴政策直接驱动，全年零售额突破1万亿元，同比增长11.0%，增速处于近五年高位；家具类在存量房翻新需求和以旧换新补贴的双重拉动下，表现出较强韧性，全年零售额实现同比增长14.6%，较2024年显著加速；建筑及装潢材料类受房地产市场转型期影响，全年同比下降约2.7%，但降幅较上年明显收窄，行业底部支撑逻辑增强。国家对家装、厨卫局部改造的专项支持，有效带动了家居全产业链的活跃度，成为社零增长的重要拉动力。

### （三）人口结构与城镇化进程：存量市场成为主引擎

2025年末，我国城镇化率进一步提升至67.89%，比上年末提高0.89个百分点。尽管人口总量有所下降，但城镇化质量的提升及超大规模市场的韧性未变。特别是核心城市二手房交易占比持续提升，带动了大规模的“二次装修”与“局部翻新”需求，家居行业已正式步入存量博弈与品质升级并重的新阶段。

### （四）房地产市场：止跌回稳态势显现，新模式加速构建

2025年，房地产政策着力于“止跌回稳”与“去库存、优增量”。随着金融、财税组合拳的深度落实，房地产市场信心逐步提振，核心城市二手房成交保持活跃，刚性及改善性住房需求得到有效释放。与此同时，建筑行业“好房子”标准的推广以及老旧小区改造的深入推进，为中高端家居流通平台提供了稳定的市场空间。

### （五）行业竞争格局与公司地位

随着消费者对一站式家居解决方案及绿色智能化产品的偏好增强，家居装饰及家具行业正加速向品牌化、集成化、数字化转型。公司作为行业龙头，积极响应国家以旧换新号召，通过渠道下沉与品类拓展，在存量房翻新、厨卫局部改造等新赛道上保持领先地位，行业集中度在市场洗牌中持续提升，资源加速向具备全链路综合服务能力的头部平台高度集聚，公司作为行业标杆显著受益于这一趋势。

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、装修设计等泛家居消费服务。公司专注于打造集家电、家居、家装于一体的商场运营、互联网零售、M+高端设计等泛家居消费服务体系，以“运营+服务”模式，致力于打造国内领先的全国性中高端耐用消费品场景体验连锁企业。

自营模式是针对自营商场的经营模式，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。

委管模式是针对委管商场的合作模式，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不同管理深度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。

特许经营模式是针对特许经营家居建材项目的合作模式，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，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2025年12月31日，公司经营74家自营商场，平均出租率为85.0%，218家不同管理深度的委管商场，平均出租率为82.9%，通过战略合作经营7家家居商场，此外，公司以特许经营方式授权19家特许经营家居建材项目，共包括345家家居建材店/产业街。覆盖全国30个省、直辖市、自治区的181个城市，商场总经营面积1,913.48万平方米。

### 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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	87,355,665,991.56	116,237,222,752.57	-24.85	121,060,638,399.35
归属于上市公司股东的净资产	22,525,237,844.09	46,489,696,858.89	-51.55	49,615,294,277.92
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,265,939.71	-15.85	11,514,982,938.87
利润总额	-27,998,802,076.76	-3,602,638,838.78	不适用	-2,272,959,952.25
扣除与主营	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.11	11,479,769,935.16

业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入				
归属于上市公司股东的净利润	-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49	不适用	-2,216,358,759.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,729,329,138.40	-1,679,626,705.97	不适用	-1,228,025,025.00
经营活动产生的现金流量净额	816,466,717.67	216,373,750.36	277.34	2,363,640,628.08
加权平均净资产收益率(%)	-68.75	-6.21	不适用	-4.37
基本每股收益(元/股)	-5.45	-0.69	不适用	-0.51
稀释每股收益(元/股)			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	1,615,436,680.31	1,721,639,511.35	1,631,585,229.51	1,613,279,391.63
归属于上市公司股东的净利润	-513,410,914.99	-1,386,638,133.55	-1,242,545,451.77	-20,579,663,166.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-218,498,099.14	-383,882,034.32	-356,429,215.47	-4,770,519,789.47
经营活动产生的现金流量净额	-112,448,762.92	314,336,633.88	440,988,497.06	173,590,349.65

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

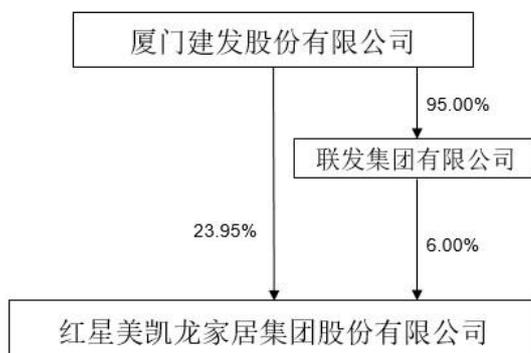
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					61,942		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					57,501		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	0	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	-112,787,117	824,832,604	18.94	0	质押	824,831,858	境内非国有法人
香港中央结算（代理人）有限公司	-49,360	741,036,367	17.02	0	未知		境外法人
联发集团有限公司	0	261,283,961	6.00	0	无		国有法人
杭州灏月企业管理有限公司	-55,673,300	235,073,943	5.40	0	无		境内非国有法人
红星美凯龙控股集团有限公司破产企业财产处置专用账户	136,098,929	136,098,929	3.13	0	无		其他
中融人寿保险股份有限公司一分红产	0	42,999,969	0.99	0	无		其他

品							
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
香港中央结算有限公司	-3,096,903	19,638,073	0.45	0	无		境外法人
百年人寿保险股份有限公司—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	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；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						

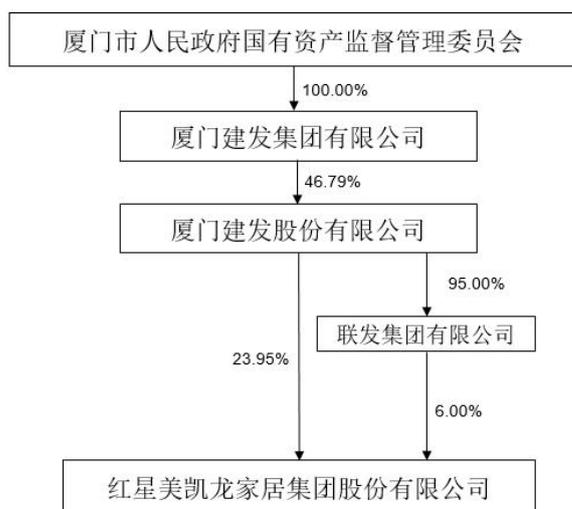
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	REDSTARB2508	5454	2025-08-26		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
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	按时、足额完成了还本、付息工作。

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	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率(%)	72.62	57.40	26.12
扣除非经常性损益后净利润	-5,729,329,138.40	-1,679,626,705.97	不适用
EBITDA全部债务比	-0.85	-0.01	
利息保障倍数	-11.96	-0.42	

### 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 65.82 亿元，同比上年减少 15.85%；归属于上市公司股东的净利润-237.22 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司总资产 873.56 亿元，归属于上市公司股东的净资产 225.25 亿元，同比上年减少 51.55%。

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