

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. 普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)为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
6. 经会计师事务所审计,截至2025年12月31日止的第五届中国注册会计师协会公告,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。

第二节 公司基本情况

股票代码	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海浦东发展银行	601288	元
H股	香港上海公用事业	01528	元

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,我国宏观经济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设备更新以旧换新行动,社会预期信心有效提振。

根据国家统计局数据,2025年全年国内生产总值(GDP)达140.19万亿元,同比增长6.0%,经济总体稳步迈上新台阶,随着就业优先政策及减税降费政策落地,全国居民人均可支配收入增长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,消费规模已满足基本生活需求为主的“生存消费”逐步向追求品质、体验和自我实现的“发展消费”转变。

(二)行业竞争格局与竞争优势
2025年,国家大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(扣除价格因素)达12.72万亿元,同比增长3.7%。在细分领域中,家用电器与智能家居材料受政策支持直接驱动,全年零售额增长17.0%,同比增长11.0%,增速处于近五年高位;家具类在存量房需求驱动与以旧换新政策的叠加作用下,表现出较强韧性,全年零售额同比增长14.6%,较2024年显著提速;建筑及装潢材料类受房地产市场持续回暖影响,全年同比增长27%,但降幅较上半年收窄,行业底部支撑逻辑清晰。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)产品结构优化与品牌化建设
2025年,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,但城镇化率的提升及大规模城镇化带来的需求,特别是核心城市二手房交易与以旧换新,带动了大规模的“二次装修”与“局部焕新”需求,家居行业已正式步入存量房与品质升级并重的新阶段。

(四)品牌力提升:品牌力提升需求,家居行业已正式步入存量房与品质升级并重的新阶段。
2025年,房地产行业持续下行,“止跌回稳”与“去库存、优存量”、随着金融、财税组合拳的持续落实,房地产市场信心逐步提振,核心城市二手房成交保持活跃,购房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)行业竞争格局与竞争优势
随着数字化转型加速及绿色智能化生产的赋能增效,家居装饰及家具行业加速品牌化、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,通过渠道下沉与品牌共振,在存量房领域,厨卫局部改造等新赛道上保持领先地位,行业集中度在市场化竞争中持续提升,资源加速向具备全链路综合服务能力头部平台高度聚集,公司作为行业标杆显著受益于此趋势。

公司是国内领先的家居装饰及家具流通运营服务商及家居服务云平台服务商,主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营及战略合作商场,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、装修建材供应链家居消费服务,公司专注于打造商家、家居、家装于一体的新零售运营及互联网零售,M+高端设计等泛家居消费服务,公司以“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品牌及供应链运营服务商。

公司采取的是针对自营商场的经营模式,公司商场地在一二线城市重点商圈,自建、购或合作租赁的方式获取经营性地,统一对外招商,为入驻商家提供综合服务,包括包括商场内场地、场地租赁、员工培训、销售及市场推广、物业及后勤等在内的日常经营及管理以及客户服务,以收入固定且稳定增长的租金及相关收入。

委管商场是为委管商场商的合作模式,公司利用强大的渠道品牌心智和多年的经营管理经验,通过招商合作以及“红星美凯龙”品牌名称日常运营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模式的委管协议以不同阶段收取项目前期品牌咨询费、工程项目管理运营咨询费、招商佣金、项目年度品牌运营咨询费等不同费用。

特许经营模式是针对特许经营商家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,根据合作方式要求提供招商及招商服务,项目合作方式以公司同意的方式使用公司旗下“星艺佳”品牌,并部分参与项目后期日常经营管理,以向合作方收取品牌运营费。

公司在一二线城市核心城区通过自营商场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二线及以下城市构建网络,下沉市场渗透率持续提升。公司作为全国性家居装饰及家具流通运营服务商,商场地覆盖全国,核心经营商家、核心经营商家的品牌影响力、丰富的管理经验及全国性的品牌网络体系,使公司在我国超增长的家居装饰及家具零售行业中具备绝对竞争优势。

截至2025年12月31日,公司运营74家自营商场,平均出租率为95.0%,218家不同管理模式的委管商场,平均出租率为82.9%,通过特许经营经营“商家家居商场”,此外,公司以特许经营方式授权19处特许经营商家建材项目,共包括45家家居建材产业产业园。覆盖全国30个省、直辖市、自治区的181个城市,商场总面积约1,913.8万平方。

3. 公司主要会计数据和财务指标
3.1 2025年的主要会计数据和财务指标

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.2 报告期分季度的主要会计数据
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.3 公司主要会计数据和财务指标
3.1 2025年的主要会计数据和财务指标

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.4 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.5 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.6 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.7 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.8 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.9 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.10 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.11 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.12 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.1%	11,479,709,936.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-212,446,098.14	-382,863,034.82	-386.42%	-4,779,519,789.47
归属于上市公司股东的现金流量净额	-118,466,762.34	31,363,633.48	不适用	173,550,349.65

3.13 报告期内主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2025年
总资产	87,356,369,991.56	116,237,222,782.67	-24.8%	121,000,638,399.36
归属于上市公司股东净资产	22,525,227,944.09	46,489,068,868.80	-51.6%	49,616,234,277.93
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,266,938.71	-15.8%	11,514,902,938.87
利润总额	-27,998,062,076.76	-3,622,638,338.79	不适用	-2,272,969,962.25
归属于上市公司股东的净利润	6,559,722			