

证券代码：000785

证券简称：居然之家

公告编号：2023-002

居然之家新零售集团股份有限公司 2022 年年度报告摘要

一、重要提示

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，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：拟以 6,510,839,253 股为基数（已扣减公司回购专用账户中的回购股份 18,197,646 股），向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税）。本年度不送红股、不进行资本公积转增股本。经上述分配后，剩余未分配利润结转以后年度分配。在本次董事会召开后至实施利润分配的股权登记日前如遇股权激励、业绩承诺补偿回购注销股本变化，公司总股本发生变动的，公司拟按照分配比例不变（即每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税））的原则对派发总额进行调整。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	居然之家	股票代码	000785
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	高娅绮	刘蓉、郝媛媛	
办公地址	北京市东城区东直门南大街甲 3 号	武汉市武昌区中南路 9 号、北京市东城区东直门南大街甲 3 号	
传真	027-87307723	027-87307723	
电话	010-84098738	027-87362507、010-84098738	
电子信箱	ir@juran.com.cn	ir@juran.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）报告期内公司主要业务情况

公司一方面以“居然之家”为品牌开展连锁卖场经营管理，通过直营和加盟模式进行卖场连锁扩张，并以“洞窝”为核心打造数字化家居产业服务平台，围绕产业服务平台积极拓展设计、装饰、智能家居、物流配送、到家服务等线性服务。另一方面，公司主要以“中商·世界里”为品牌经营购物中心等生活业态，促进大家居和大消费融合，打造实体店第二增长曲线。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司在国内 29 个省区市经营了 428 个家居卖场，包含 91 个直营卖场及 337 个加盟卖场，在湖北省武汉、荆州、黄石、黄冈、十堰、咸宁、孝感、荆门等主要城市的核心商圈经营 6 家现代百货店、2 家购物中心、142 家各类超市。

其中，直营模式是指通过自有或租赁物业自主运营卖场，直接承担店面选址、物业建设或租赁、卖场装修、招商引资、商户管理、营销活动管理等一系列工作的自主运营管理模式。根据物业权属，直营模式下卖场可划分为自有物业及租赁物业两种。公司直营模式以租赁物业卖场为主，截至 2022 年 12 月 31 日，公司的 91 家直营卖场中，17 家为自有物业，74 家为租赁物业。公司直营模式卖场多位于直辖市、省会级城市等较发达城市。直营模式下，公司的收入来源是向商户收取的租金、物业管理费、按商户销售额的一定比例收取的各项管理费用以及使用数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金等平台服务收入。

加盟模式是指公司与加盟方签订加盟协议，授权加盟方使用“居然之家”的商标与商号等资源开展经营的商业模式。加盟模式下，公司负责提供数字化 SaaS 系统、资金清分等系统协助加盟方进行日常运营及资金清算，并可按加盟方需求派驻总经理等人员进行进一步管理；加盟方主要负责提供用于经营的物业并与商铺租户签署招商合同。公司加盟模式收入主要来自收取加盟方的招商运营费、按加盟门店年度营业收入的一定比例收取权益金及使用数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金等平台服务收入。

（二）报告期内公司所属的行业情况

1、公司所处行业特点

公司所处的泛家居行业具有“大行业”“小企业”的特点。据弗若斯特沙利文数据显示，2022 年我国家居装饰及家具行业销售额达 4.3 万亿元，行业市场规模庞大。虽然行业内目前已经形成了部分具有一定规模的家居连锁零售和家装服务品牌企业，但总体而言这类企业市场占比较小。据商务部流通业发展司、中国建筑材料流通协会共同发布的信息显示，2022 年全年规模以上建材家居卖场累计销售额达到 11,610.76 亿元，家居连锁零售行业集中度仍有极大的提升空间。

泛家居行业流通渠道呈现多元化特点，主要分为集合式家居建材市场、大卖场、家装公司、设计师渠道、电商平台、工厂专卖店、家居建材超市七种业态，各渠道业态市场激烈竞争，有待进一步完成业态整合及数字化转型。

泛家居行业产品非标准化程度高，个性化需求强烈。消费者在挑选和购买产品的过程中往往更加看重产品风格、整体购物体验 and 商家售后服务质量，由此推动行业形成产品重个性、消费重体验、售后重服务等诸多特性。因此，只有实现数字化转型并为消费者提供优质的服务、满足消费者多样需求的企业，才能在“同质化”、“低附加值”的竞争中脱颖而出。

2、行业发展影响因素分析

泛家居行业产业链较长，发展受社会经济水平、家居行业政策、房地产业、数字化程度等因素的影响。

社会经济方面，在 2022 年面对百年变局的复杂局面下，整体经济情况依旧呈现出良好的韧性。据国家统计局初步核算，2022 年全国 GDP 总量 121.02 万亿元，按不变价格计算，比上年增长 3%；全国居民人均可支配收入为 36,883 元，同比名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 2.9%。社会经济的平稳增长为泛家居行业提供了良好的消费环境，同时也促进了城镇化的发展。截至 2022 年末我国城镇化率达到 65.22%，同比 2021 年上升 0.50 个百分点，我国城镇化率持续保持上升趋势，且相比发达国家，我国城镇化率仍有较大上升空间。城镇化率的不断提高将带动大量人口迁移，进而带来大量的新增住房、住房装修与家具置办等需求，从而推动家居家装市场稳健发展。同时，伴随着城镇化发展，城镇老旧小区改造、旧房翻新、租房简装、存量房格局优化、旧家具置换等新的消费需求逐步释放，城市更新将成为大部分城市拉动经济增长的着力点，为公司快速拓展家装业务、拓宽家居消费流量入口增添助力。

家居行业政策方面，2022 年国家高度重视家居产业的高质量发展。工业和信息化部等四部委联合印发《关于推进家居产业高质量发展的行动方案》，这是首个针对家居行业的国家级政策指导文件，方案提出了“增加健康智能绿色产品供给”、“培育智能家居生态”、“加快数字化绿色化转型”、“推动绿色智能家居产品下乡”等任务，并提出到 2025 年，“建立 500 家智能家居体验中心”的目标要求，形成供给创造需求，需求牵引供给的高质量高水平良性循环。上述政策使泛家居行业迎来了重大利好，与公司“智能化”商业发展规划高度契合，为公司加快智能家居赛道布局、完善 S2B2C 数字化产业服务平台建设、打造“智能家居体验中心”、“家居生态品牌”带来实质助力。此外，2022 年国务院正式印发《“十四五”推进农业农村现代化规划》、《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》，商务部等 13 部门联合下发《关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》，提出了“促进家庭装修消费，增加智能家电消费，推动数字家庭发展”、“推动农村家电、家具、家装消费升级”、“开展全国家电‘以旧换新活动’”、“鼓励家电生产和流通企业开发适应农村市场特点和老年人消费需求的绿色智能家电产品”、“实施家具家装下乡补贴”等促消费政策及举措。上述文件的推行有利于促进家居家装消费，尤其是促进县域农村市场消费需求提升，为公司加速渠道下沉营造了良好的政策和消费环境。

房地产业的发展也将对公司的经营有所影响。2022 年房地产业利好政策频繁出台，从年初国务院发布的《政府工作报告》中提出“坚持租购并举，更好满足购房者合理住房需求”，强调了房地产业的良性循环和健康发展，到年末陆续出台地产宽松政策，均为房地产业提供了良好的政策环境。且从 2022 年第四季度起，政策力度有显著加大，一方面从供给处入手，针对信贷、债券、股权三个房产融资渠道释出政策支持民营企业拓展融资；另一方面从需求侧下调个人公积金贷款利率，修复消费者购房信心。在房地产利好政策下，公司作为行业的下游也有所受益。

最后从数字化角度看，目前人类已经迎来以数字化、智能化为主的第四次科技革命，这将重塑泛家居行业的商业和生产经营模式。传统模式下，企业主要运营线下卖场，通过级差地租和商品差价形成经营优势。而数字化时代下，企业发展模式将会是线上线下相结合的 S2B2C 数字化产业互联网平台模式。企业线上解决流量，线下解决体验与交付，形成家居消费的完整闭环，与此同时将设计、施工、材料和家具销售、物流配送、到家服务等自营线性服务做精做透，树立行业标准，建立行业护城河，最终以平台服务为核心连接产业上下游，共同服务好消费者，产生赋能和协同价值。

3、公司所处行业地位

居然之家是国内市场中少数搭建了全国线下零售网络的大型、综合和创新型家居零售商，是全国工商联家具装饰业商会执行会长单位，连续 18 年荣膺“北京十大商业品牌”。作为中国泛家居行业头部企业，公司在服务口碑、品牌、规模、商业模式及数字化转型等多个方面具有领先的竞争优势。公司领先行业提出“先行赔付”等服务理念，形成广受行业上下游认可的品牌影响力。公司采用“轻资产”连锁发展模式快速拓展全国市场，坪效等经营指标业内表现突出。公司从 2012 年开始率先在家居行业内开展数字化转型，2021 年 6 月推出数字化家装家居产业服务平台“洞窝”，通过数字化赋能实现上下游生态协同。公司率先实现泛家居产业链中设计施工、建材家居销售、物流配送、到家服务等线性服务环节的核心布局，为消费者提供更优质的全方位服务体验。此外，公司努力探索“大家居”与“大消费”的融合，在长春、武汉等城市开设“中商·世界里”购物中心，现代百货、购物中心以及超市业态零售业务在湖北省等区域具有较高的知名度。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2022 年末	2021 年末		本年末比上年末增减	2020 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	53,388,274,375.88	56,210,380,877.13	56,231,687,211.89	-5.06%	39,830,136,184.08	39,888,664,977.05
归属于上市公司股东的净资产	19,771,212,950.23	19,197,975,095.40	19,219,279,821.32	2.87%	19,908,803,889.37	19,890,780,913.90
	2022 年	2021 年		本年比上年增减	2020 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	12,980,579,114.40	13,071,038,722.80	13,071,038,722.80	-0.69%	9,021,862,071.20	9,021,862,071.20
归属于上市公司股东的净利润	1,648,336,778.10	2,325,042,862.20	2,303,316,502.02	-28.44%	1,356,816,474.89	1,356,584,798.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,696,640,638.80	2,229,169,775.91	2,229,169,775.91	-23.89%	1,268,620,833.31	1,268,620,833.31
经营活动产生的现金流量净额	3,794,959,469.77	5,700,890,811.58	5,700,664,026.22	-33.43%	2,050,707,496.59	2,050,791,908.82
基本每股收益（元/股）	0.25	0.36	0.35	-28.57%	0.22	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.36	0.35	-28.57%	0.22	0.22
加权平均净资产收益率	8.52%	12.43%	12.31%	-3.79%	8.41%	8.41%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,105,488,063.94	3,177,182,675.80	3,145,944,496.84	3,551,963,877.82
归属于上市公司股东的净利润	504,715,450.41	545,452,284.88	484,333,351.54	113,835,691.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	572,219,755.57	519,285,749.16	535,924,764.75	69,210,369.32
经营活动产生的现金流量净额	1,440,136,813.88	356,953,209.57	1,773,864,592.37	224,004,853.95

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

 是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,783	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	35,076	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
北京居然之家投资控股集团有限公司	境内非国有法人	39.35%	2,569,147,817.00	2,569,147,817.00	质押	375,000,000	
霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	境内非国有法人	11.71%	764,686,721.00	764,686,721.00	质押	600,000,000	
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	境内非国有法人	8.84%	576,860,841.00	0.00			
汪林朋	境内自然人	6.09%	397,633,787.00	394,572,826.00			
杭州瀚云新领股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	4.42%	288,430,465.00	0.00			
泰康人寿保险有限责任公司	境内非国有法人	4.19%	273,237,262.00	0.00			
上海云锋新创投资管理有限公司—上海云锋五新投资中心(有限合伙)	其他	3.63%	237,065,000.00	0.00			
天津睿通投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	3.53%	230,744,345.00	0.00			
武汉商联(集团)股份有限公司	国有法人	1.59%	103,627,794.00	0.00			
青岛好荣兴多商业	境内非国有法人	1.30%	85,000,000.00	0.00	质押	85,000,000	

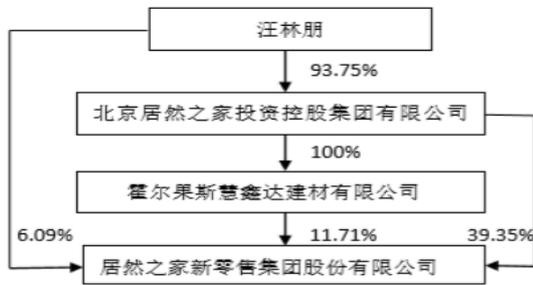
资产投资中心（有限合伙）					
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京居然之家投资控股集团有限公司、汪林朋、霍尔果斯慧鑫达建材有限公司为一致行动人；阿里巴巴（中国）网络技术有限公司和杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）为一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无				

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

1、公司于 2021 年 10 月 14 日、2021 年 11 月 2 日分别召开第十届董事会第二十次会议、第九届监事会第十八次会议、2021 年第二次临时股东大会会议，审议通过了《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份方案（第二期）的议案》。公司决定使用自有资金以集中竞价交易的方式回购公司股份用于实施员工持股计划或股权激励。回购总金额不低于人民币 25,000 万元（含）且不超过人民币 50,000 万元（含），回购价格不超过人民币 8.00 元/股，回购数量不低于 3,125 万股且不超过 6,250 万股。本次回购股份的实施期限为自公司股东大会审议通过最终回购股份方案之日起不超过 12 个月。具体详见 2021 年 10 月 16 日在巨潮资讯网披露的《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的方案（第二期）公告》。

因公司实施 2021 年年度权益分派，公司股份回购方案中的回购价格由不超过人民币 8.00 元/股调整为不超过人民币 7.84 元/股。具体详见 2022 年 6 月 2 日在巨潮资讯网披露的《关于权益分派实施后调整回购价格上限的公告》。

进展情况：截至 2022 年 11 月 1 日，公司回购股份方案（第二期）期限届满。公司于 2021 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 1 日期间，通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 26,929,305 股，占公司截至当前总股本 6,529,036,899 股的 0.41%，最高成交价为 5.25 元/股，最低成交价为 4.81 元/股，成交总金额为 135,154,662.45 元（不含交易费用）。公司实际回购股份金额未达到回购股份方案（第二期）回购金额下限，占回购股份方案（第二期）中回购总金额下限 25,000 万元的 54.06%。公司本次实际回购股份的方式、价格、资金来源及实施期限等相关内容均符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 9 号——回购股份》的相关规定及公司股东大会审议通过的回购方案。具体详见 2022 年 11 月 3 日在巨潮资讯网披露的《关于回购股份方案（第二期）期限届满终止暨股份变动公告》。

公司第一期和第二期共计回购股份数量为 59,209,299 股，占公司总股本的 0.91%。公司于 2022 年 12 月 24 日披露了《关于筹划第一期员工持股计划的提示性公告》，预估本次员工持股计划所持有的公司股票总数不超过公司现有已回购的股份总额（即 5,920.93 万股，约占公司总股本的 0.91%）。本次员工持股计划的参加对象为居然之家或其控股子公司、分公司员工，包括公司董事、监事和高级管理人员。

2、2022 年 6 月 7 日，公司收到控股股东居然控股及其一致行动人慧鑫达关于其持有的本公司部分股份进行质押的通知，根据居然控股、慧鑫达分别与北京信托签订的相关《最高额质押合同》的约定，居然控股、慧鑫达分别以其持有的上市公司的 37,500 万股、60,000 万股股份向质权人北京信托进行了质押，其中具有潜在业绩承诺补偿义务的股份数分别为 37,500 万股、60,000 万股股份。截至报告期末，公司控股股东及其一致行动人质押股份数量占其所持公司股份数量比例未超过 50%。本次股份质押用途与上市公司生产经营相关需求无关。具体详见 2022 年 6 月 8 日在巨潮资讯网披露的《关于控股股东及一致行动人部分股份质押的公告》。

3、公司未发生经营情况的重大变化，报告期内详细事项详见公司 2022 年年度报告全文。

居然之家新零售集团股份有限公司董事会

2023 年 4 月 26 日