

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

截至2016年12月31日止年度業績公告

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」或「紅星美凱龍」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2016年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合年度業績，連同2015年同期的比較數字。

財務摘要

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------------|-----------------|-----------|
| | 2016年 | 2015年 |
| | (經審核) | (經審核) |
| | (人民幣千元，另有註明者除外) | |
| 收入 | 9,282,393 | 8,756,120 |
| 毛利 | 6,624,221 | 6,514,139 |
| 毛利率 | 71.4% | 74.4% |
| 本公司擁有人應佔利潤 | 4,036,269 | 4,098,068 |
| 本公司擁有人應佔利潤率 | 43.5% | 46.8% |
| 本公司擁有人應佔核心純利 ⁽¹⁾ | 2,554,746 | 2,552,735 |
| 本公司擁有人應佔核心純利率 ⁽²⁾ | 27.5% | 29.2% |
| 每股盈利(基本) | 人民幣1.11元 | 人民幣1.22元 |
| 每股股息(含稅) | 人民幣0.42元 | 人民幣0.47元 |

附註：

(1) 本公司擁有人應佔核心純利為本公司擁有人應佔利潤扣減與日常經營活動無關的投資物業公允價值變動、其他收入、其他損益及其他開支等稅後影響之結果。

(2) 本公司擁有人應佔核心純利率是指本公司擁有人應佔核心純利除以收入的比率。

經營摘要

| | 於2016年 12月31日 | 於2015年 12月31日 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 商場數量 | 200 | 177 |
| 商場經營面積(平方米) | 12,692,393 | 11,660,468 |
| 自營商場 ⁽¹⁾ 數量 | 66 | 55 |
| 自營商場經營面積(平方米) | 5,083,326 | 4,386,128 |
| 自營商場平均出租率 | 96.7% | 94.1% |
| 委管商場 ⁽¹⁾ 數量 | 134 | 122 |
| 委管商場經營面積(平方米) | 7,609,067 | 7,274,340 |
| 委管商場平均出租率 | 96.2% | 92.7% |

附註：

(1) 定義見本公司日期為2015年6月16日的招股章程(「招股章程」)。

綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

| | 附註 | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 收入 | 5 | 9,282,393 | 8,756,120 |
| 銷售及服務成本 | | (2,658,172) | (2,241,981) |
| 毛利 | | 6,624,221 | 6,514,139 |
| 其他收入 | 6 | 199,430 | 194,302 |
| 投資物業公允價值變動 | | 2,652,234 | 2,381,694 |
| 其他損益 | 7 | (567,294) | (206,330) |
| 銷售及分銷開支 | | (1,205,698) | (1,196,889) |
| 行政開支 | | (1,149,310) | (882,418) |
| 其他開支 | 8 | (16,103) | (120,834) |
| 應佔聯營企業利潤 | | 83,831 | 62,954 |
| 應佔合營企業利潤 | | 55,087 | 50,024 |
| 財務成本 | 9 | (949,156) | (854,285) |
| 稅前利潤 | 10 | 5,727,242 | 5,942,357 |
| 所得稅開支 | 11 | (1,358,832) | (1,572,602) |
| 年內利潤及全面收益總額 | | <u>4,368,410</u> | <u>4,369,755</u> |
| 應佔年內利潤及全面收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 4,036,269 | 4,098,068 |
| 非控股權益 | | 332,141 | 271,687 |
| | | <u>4,368,410</u> | <u>4,369,755</u> |
| 每股盈利 | 13 | | |
| — 基本(人民幣元) | | <u>1.11</u> | <u>1.22</u> |
| — 攤薄(人民幣元) | | <u>不適用</u> | <u>1.22</u> |

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

| | | 2016年 | 2015年 |
|---------------|----|--------------------|--------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 14 | 77,090,000 | 70,593,000 |
| 物業、廠房及設備 | | 353,592 | 333,293 |
| 商譽 | | 16,592 | 16,592 |
| 無形資產 | | 467,822 | 539,267 |
| 於聯營企業的權益 | 15 | 290,176 | 159,207 |
| 於合營企業的權益 | 16 | 829,421 | 749,334 |
| 可供出售投資 | 17 | 544,401 | 402,930 |
| 應收貸款 | 18 | 160,223 | 112,580 |
| 遞延稅項資產 | | 577,294 | 347,444 |
| 限制性銀行存款 | 21 | 70,451 | 71,758 |
| 其他非流動資產 | 19 | 2,642,634 | 2,003,413 |
| | | 83,042,606 | 75,328,818 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 35,707 | 16,173 |
| 應收貸款 | 18 | 500,441 | 160,100 |
| 其他金融資產 | | — | 61,000 |
| 應收貿易款項及其他應收款項 | 20 | 2,008,532 | 1,627,561 |
| 預繳稅金 | | 82,781 | 41,834 |
| 限制性銀行存款 | 21 | 17,265 | — |
| 銀行結餘及現金 | 22 | 6,150,150 | 5,954,087 |
| | | 8,794,876 | 7,860,755 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易款項及其他應付款項 | 23 | 6,598,760 | 5,766,274 |
| 預收租金及服務費 | | 2,066,352 | 1,776,581 |
| 稅項負債 | | 205,472 | 285,375 |
| 銀行及其他借款 | 24 | 2,787,296 | 2,297,382 |
| 債券 | 25 | 1,889,468 | 497,195 |
| | | 13,547,348 | 10,622,807 |
| 流動負債淨額 | | (4,752,472) | (2,762,052) |
| 總資產減流動負債 | | 78,290,134 | 72,566,766 |

| | | 2016年 | 2015年 |
|--------------|----|-------------------|-------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 11,634,375 | 10,667,539 |
| 銀行及其他借款 | 24 | 8,447,537 | 7,027,170 |
| 債券 | 25 | 8,434,101 | 7,335,011 |
| 融資租賃債務 | | 419,693 | 349,065 |
| 遞延收入 | | 195,413 | 194,354 |
| 其他非流動負債 | 26 | 1,471,340 | 1,725,423 |
| | | <u>30,602,459</u> | <u>27,298,562</u> |
| 資產淨值 | | <u>47,687,675</u> | <u>45,268,204</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 3,623,917 | 3,623,917 |
| 股份溢價 | | 5,617,001 | 5,617,001 |
| 儲備 | | 34,229,707 | 31,903,641 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>43,470,625</u> | 41,144,559 |
| 非控股權益 | | 4,217,050 | 4,123,645 |
| 權益總額 | | <u>47,687,675</u> | <u>45,268,204</u> |

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

1. 一般資料

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司(一家於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司,前身為上海紅星美凱龍家居飾品有限公司)改制後,本公司於2011年1月6日依照中國法律在中國註冊成立為中外合資股份有限公司。本公司的母公司及最終控股公司為紅星美凱龍控股集團有限公司(「紅星美凱龍控股」,前身為上海紅星美凱龍投資有限公司)(於中國註冊成立之有限公司)。最終控股股東為車建興先生。

於2015年6月26日,本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的註冊辦事處地址為中國上海市浦東新區臨禦路518號6樓F801室,香港主要營業地點位於時代廣場2座36樓。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為經營及管理家居購物中心。本集團亦參與O2O平台業務、批量採購、預付卡銷售、互聯網金融、家居設計及裝修以及物流及配送服務。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列,人民幣亦為本公司及附屬公司的功能貨幣。

2. 綜合財務報表呈列基準

於2016年度末,本集團的流動負債超過其流動資產。考慮到銀行及非銀行金融機構可用授信額度,已獲得批准的債券可用配售限額及經營活動所得現金流,本公司董事認為,本集團將以持續經營方式繼續經營,因此,綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之新訂及經修訂的應用

本集團已於2016年度首次採納下述國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則之修訂:

| | |
|--|----------------------------|
| 國際財務報告準則第11號(修訂) | 收購合資經營業務權益之會計處理 |
| 國際會計準則第1號(修訂) | 披露計劃 |
| 國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂) | 可接受之折舊及攤銷方法之澄清 |
| 國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂) | 農業:生產性植物 |
| 國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂) | 投資實體:應用綜合入賬之豁免 |
| 國際財務報告準則(修訂) | 國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 |

本年內採用的國際財務報告準則之修訂不會對本集團本年及上年的財務表現和狀況及/或本綜合財務報表所載列披露產生重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則的規定而編製。另外,綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製,惟投資物業及若干金融工具於各報告期末按公允價值計量。

5. 收入

以下為按可呈報及經營分部列出的本集團的收入及業績分析：

| | 自有／ 租賃商場 | 委管商場 | 商品銷售及 相關服務 | 其他 | 合計 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 截至2016年12月31日止年度 | | | | | |
| 來自外部客戶分部收入 | 5,870,695 | 2,740,945 | 205,442 | 465,311 | 9,282,393 |
| 分部間收入 | — | — | — | — | — |
| 分部收入 | <u>5,870,695</u> | <u>2,740,945</u> | <u>205,442</u> | <u>465,311</u> | <u>9,282,393</u> |
| 分部利潤 | <u>2,977,807</u> | <u>1,144,786</u> | <u>(27,134)</u> | <u>206,447</u> | <u>4,301,906</u> |
| 截至2015年12月31日止年度 | | | | | |
| 來自外部客戶分部收入 | 5,259,961 | 3,141,708 | 115,838 | 238,613 | 8,756,120 |
| 分部間收入 | — | — | — | — | — |
| 分部收入 | <u>5,259,961</u> | <u>3,141,708</u> | <u>115,838</u> | <u>238,613</u> | <u>8,756,120</u> |
| 分部利潤 | <u>2,712,363</u> | <u>1,779,606</u> | <u>(101,944)</u> | <u>80,121</u> | <u>4,470,146</u> |

分部收入及業績之對賬

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 收入 | | |
| 分部收入及合併收入 | <u>9,282,393</u> | <u>8,756,120</u> |
| 利潤 | | |
| 分部利潤 | 4,301,906 | 4,470,146 |
| 其他收入 | 199,430 | 194,302 |
| 投資物業公允價值變動 | 2,652,234 | 2,381,694 |
| 其他損益 | (567,294) | (206,330) |
| 中心行政開支 | (32,693) | (35,314) |
| 其他開支 | (16,103) | (120,834) |
| 應佔聯營企業利潤 | 83,831 | 62,954 |
| 應佔合營企業利潤 | 55,087 | 50,024 |
| 財務成本 | (949,156) | (854,285) |
| 綜合稅前利潤 | <u>5,727,242</u> | <u>5,942,357</u> |

來自主要產品及服務的收入

以下為對本集團來自外部客戶的收入的分析：

| | 2016年 | 2015年 |
|-----------------|------------------|------------------|
| | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 來自自有／租賃商場的收入 | 5,870,695 | 5,259,961 |
| 來自委管商場的收入： | | |
| — 首次入場費 | 1,401,718 | 1,409,903 |
| — 年度管理費 | 1,327,764 | 1,268,071 |
| — 施工諮詢及管理費 | 11,463 | 463,734 |
| | 2,740,945 | 3,141,708 |
| 來自商品銷售及相關服務的收入： | | |
| — 商品銷售 | 22,543 | 58,292 |
| — 提供相關服務 | 182,899 | 57,546 |
| | 205,442 | 115,838 |
| 其他 | 465,311 | 238,613 |
| | 9,282,393 | 8,756,120 |
| 6. 其他收入 | | |
| | 2016年 | 2015年 |
| | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 下列利息收入： | | |
| — 銀行存款 | 87,792 | 79,492 |
| — 其他貸款及應收款項 | 8,335 | 21,344 |
| 利息收入總額 | 96,127 | 100,836 |
| 政府撥款 | 85,928 | 67,599 |
| 未上市權益投資產生的股息 | 3,060 | 5,965 |
| 已收及應收補償金 | 14,315 | 19,902 |
| | 199,430 | 194,302 |

7. 其他損益

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 呆賬撥備，淨額 | (336,462) | (198,599) |
| 可供出售投資減值虧損 | (122,225) | — |
| 無形資產減值虧損 | (100,000) | — |
| 處置物業、廠房及設備的虧損 | (4,448) | (441) |
| 處置無形資產的虧損 | (168) | (2,575) |
| 處置附屬公司的收益，淨額 | 20 | 1,930 |
| 處置聯營企業的收益 | — | 3,969 |
| 業務合併階段(虧損)收益 | (8,402) | 2,236 |
| 業務合併中的議價購買的收益 | 356 | 1,845 |
| 外匯虧損淨額 | (4,558) | (953) |
| 其他 | 8,593 | (13,742) |
| | <u>(567,294)</u> | <u>(206,330)</u> |

8. 其他開支

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 捐款 | 5,882 | 2,337 |
| 已付及應付補償金 | 124 | 73,087 |
| H股首次公開發行上市開支 | — | 45,410 |
| A股首次公開發行上市開支 | 10,097 | — |
| | <u>16,103</u> | <u>120,834</u> |

9. 財務成本

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行及其他借款利息 | 668,620 | 950,851 |
| 融資租賃利息 | 27,039 | 23,324 |
| 債券利息 | 513,576 | 276,549 |
| 借款成本總額 | 1,209,235 | 1,250,724 |
| 減：合資格資產成本的資本化金額 | (260,079) | (396,439) |
| | <u>949,156</u> | <u>854,285</u> |

10. 稅前利潤

稅前利潤已扣除(記入)下列各項：

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 員工成本(包括董事)： | | |
| — 薪金及其他福利 | 1,986,903 | 1,561,246 |
| — 退休福利計劃供款 | 177,088 | 169,065 |
| 員工成本總額 | <u>2,163,991</u> | <u>1,730,311</u> |
| 投資物業租金收入及相關管理費 | 5,870,695 | 5,259,961 |
| 減：直接經營開支 | <u>(1,403,606)</u> | <u>(1,224,836)</u> |
| | <u>4,467,089</u> | <u>4,035,125</u> |
| 經營租賃租金 | 591,560 | 577,570 |
| 核數師薪酬 | 15,648 | 10,990 |
| 確認為開支的存貨成本 | 130,358 | 90,003 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 97,750 | 102,019 |
| 無形資產攤銷 | 24,204 | 25,811 |
| 呆賬撥備，淨額 | 336,462 | 198,599 |
| 可供出售投資減值虧損 | 122,225 | — |
| 無形資產減值虧損 | <u>100,000</u> | <u>—</u> |

11. 所得稅開支

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 所得稅開支包括： | | |
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅 | 637,295 | 737,550 |
| 上一年度超額撥備 | <u>(8,861)</u> | <u>(11,471)</u> |
| | 628,434 | 726,079 |
| 遞延稅項 — 本年度 | <u>730,398</u> | <u>846,523</u> |
| 所得稅開支 | <u>1,358,832</u> | <u>1,572,602</u> |

依照中華人民共和國《企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)以及《企業所得稅法》實施細則，中國附屬公司的稅率為25%，惟本集團在中國參與西部開發計劃，且已獲准依照《企業所得稅法》以及相關法規享受15%的優惠稅率的若干附屬公司除外。

12. 股息

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 年內確認為分派的股息 | | |
| — 2015年末期股息(每股人民幣0.47元) | 1,703,241 | — |
| — 2014年末期股息(每股人民幣0.83元) | — | 2,490,000 |
| | 1,703,241 | 2,490,000 |

於報告期末後，本公司董事已建議派發截至2016年12月31日止年度每股人民幣0.42元之末期股息，及須於應屆股東週年大會上獲得股東批准。

13. 每股盈利

截至2016年及2015年12月31日止年度，每股基本及攤薄盈利的計算以下列數據為依據：

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內利潤) | 4,036,269 | 4,098,068 |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數量 (2015年：普通股數目) | 3,623,917,038 | 3,352,560,031 |

14. 投資物業

| | 已竣工 投資物業 人民幣千元 (經審核) | 開發中的 投資物業 人民幣千元 (經審核) | 合計 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 公允價值 | | | |
| 於2015年1月1日 | 56,239,000 | 6,727,000 | 62,966,000 |
| 添置 | 206,865 | 3,004,257 | 3,211,122 |
| 收購附屬公司 | 922,302 | 1,111,882 | 2,034,184 |
| 轉讓 | 2,943,000 | (2,943,000) | — |
| 於損益中確認的公允價值變動 | 1,517,833 | 863,861 | 2,381,694 |
| 於2015年12月31日 | 61,829,000 | 8,764,000 | 70,593,000 |
| 於2016年1月1日 | 61,829,000 | 8,764,000 | 70,593,000 |
| 添置 | 679,028 | 2,333,957 | 3,012,985 |
| 收購附屬公司 | 831,781 | — | 831,781 |
| 轉讓 | 6,411,000 | (6,411,000) | — |
| 於損益中確認的公允價值變動 | 1,971,191 | 681,043 | 2,652,234 |
| 於2016年12月31日 | 71,722,000 | 5,368,000 | 77,090,000 |

15. 於聯營企業的權益

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 於非上市聯營企業的投資成本 | 206,637 | 146,850 |
| 應佔收購後利潤及其他全面收益，扣除已收股息 | 83,539 | 12,357 |
| | <u>290,176</u> | <u>159,207</u> |

16. 於合營企業的權益

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 於非上市合營企業之投資成本 | 286,877 | 261,877 |
| 應佔收購後利潤及其他全面收益，扣除已收股息 | 542,544 | 487,457 |
| | <u>829,421</u> | <u>749,334</u> |

17. 可供出售投資

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 非上市權益投資，按成本： | | |
| — 歐派 | 157,560 | 157,560 |
| — 成立於中國的其他私營實體 | 386,841 | 245,370 |
| | <u>544,401</u> | <u>402,930</u> |

18. 應收貸款

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 非流動 | | |
| 浙江名都 | 55,000 | 30,000 |
| 大慶旭生 | 40,223 | 46,080 |
| 安徽騰輝投資 | 65,000 | — |
| 寧波隆凱實業 | — | 36,500 |
| | <u>160,223</u> | <u>112,580</u> |
| 流動 | | |
| 浙江名都 | 45,000 | 70,000 |
| 浙江博瑞 | 110,000 | 30,100 |
| 武漢竹葉山 | 60,000 | 60,000 |
| 寧波隆凱實業 | 36,500 | — |
| 懷化星旗 | 36,000 | — |
| 廊坊愛依瑞斯 | 30,000 | — |
| 小額貸款 | 184,789 | — |
| 減：呆賬準備金 | (1,848) | — |
| | <u>500,441</u> | <u>160,100</u> |

19. 其他非流動資產

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 收購土地使用權的預付款項 | 360,774 | 242,319 |
| 建設投資物業的預付款項 | 588,890 | 468,910 |
| 收購投資物業的預付款項 | 43,235 | 304,454 |
| 應收第三方款項 | 150,000 | — |
| 應收附屬公司非控股股東款項 | 106,000 | 121,324 |
| 就回購經轉讓商場預付關聯方款項 | 247,705 | 247,705 |
| 應收關聯方款項 | 287,388 | 42,092 |
| 就建設投資物業支付的押金 | 197,460 | 135,252 |
| 就收購辦公樓支付的押金 | 210,081 | — |
| 根據中期經營租賃支付的押金 | 84,288 | 55,278 |
| 初步開發成本 | 141,963 | 141,562 |
| 固定回報股權投資 | 198,400 | 219,400 |
| 其他 | 26,450 | 25,117 |
| | 2,642,634 | 2,003,413 |

20. 應收貿易款項及其他應收款項

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 應收貿易款項 | | |
| — 應收第三方款項 | 1,429,845 | 1,214,667 |
| — 應收關聯方款項 | 30 | 9,711 |
| 減：呆賬撥備 | (594,507) | (257,813) |
| | 835,368 | 966,565 |
| 應收票據 | 900 | 2,200 |
| | 836,268 | 968,765 |
| 向第三方作出的預付款項 | 155,502 | 92,877 |
| 可資本化的A股首次公開發行費用 | 9,340 | — |
| 其他可收回稅項 | 87,842 | 29,978 |
| 應收第三方款項 | 313,185 | 258,472 |
| 應收附屬公司非控股股東款項 | 81,504 | 27,324 |
| 應收關聯方款項 | 130,056 | 143,842 |
| 押金 | 81,689 | 81,890 |
| 將代表商戶收取的款項 | 350,458 | 72,636 |
| 其他 | 27,933 | 23,956 |
| 減：呆賬撥備 | (65,245) | (72,179) |
| | 1,172,264 | 658,796 |
| | 2,008,532 | 1,627,561 |

下表所示為於報告期末於收益確認日期按賬齡劃分的應收貿易款項及應收票據分析，扣除呆賬撥備：

| | 2016年 | 2015年 |
|------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 少於1年 | 466,277 | 715,619 |
| 1-2年 | 266,285 | 207,786 |
| 2-3年 | 99,797 | 37,996 |
| 3年以上 | 3,909 | 7,364 |
| | 836,268 | 968,765 |

呆賬撥備變動

| | 2016年 | 2015年 |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 年初結餘 | 329,992 | 153,936 |
| 年內確認的減值虧損 | 341,274 | 203,599 |
| 減值虧損撥回 | (6,660) | (5,000) |
| 年內作為不可收取款項撇銷的金額 | (4,854) | (22,543) |
| 年末結餘 | 659,752 | 329,992 |

21. 限制性銀行存款

| | 2016年 | 2015年 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 就向本集團授出的銀行授信額度(包括銀行借款)抵押的存款 | 70,451 | 69,126 |
| 其他受限制銀行存款 | 17,265 | 2,632 |
| | 87,716 | 71,758 |
| 報告時分析如下： | | |
| — 非流動 | 70,451 | 71,758 |
| — 流動 | 17,265 | — |
| | 87,716 | 71,758 |

22. 銀行結餘及現金

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 現金 | 45,829 | 14,882 |
| 原到期日在三個月以內的銀行存款 | 5,946,596 | 5,833,582 |
| 現金及現金等價物 | 5,992,425 | 5,848,464 |
| 原到期日在三個月以上的銀行存款 | 157,725 | 105,623 |
| 銀行結餘及現金 | 6,150,150 | 5,954,087 |

23. 應付貿易款項及其他應付款項

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 應付貿易款項 | 353,219 | 279,541 |
| 其他應付款項：應付員工成本 | 540,096 | 389,088 |
| 應付附屬公司非控股股東之股息 | 138,500 | 28,850 |
| 其他應付稅項 | 254,410 | 213,035 |
| 應付利息 | 120,291 | 83,467 |
| 應付第三方款項 | 237,122 | 216,979 |
| 應付附屬公司非控股股東款項 | 323,202 | 137,918 |
| 應付關聯方款項 | 19,961 | 228,842 |
| 為收購附屬公司應付關聯方款項 | 30,989 | 175,572 |
| 為收購附屬公司應付第三方款項 | — | 53,308 |
| 為收購附屬公司之額外權益應付款項 | — | 13,450 |
| 應付施工成本 | 599,650 | 732,925 |
| 代表商戶收取的款項 | 1,303,285 | 809,945 |
| 自商戶收取的押金 | 1,809,313 | 1,489,485 |
| 已收預付卡的預付款項 | 88,342 | 139,693 |
| 已收意向定金 | 270,400 | 390,890 |
| 應計租金及其他開支 | 302,218 | 269,178 |
| 其他 | 207,762 | 114,108 |
| | 6,245,541 | 5,486,733 |
| | 6,598,760 | 5,766,274 |

以下為於報告期末應付貿易款項按發票日期呈列的賬齡分析：

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 少於1年 | 343,198 | 268,677 |
| 1-2年 | 5,012 | 5,731 |
| 2-3年 | 4,555 | 5,034 |
| 3年以上 | 454 | 99 |
| | 353,219 | 279,541 |

24. 銀行及其他借款

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 | | |
| — 有擔保 | 9,705,833 | 8,349,819 |
| — 無擔保 | 19,000 | 535,000 |
| 其他貸款，有擔保 | 1,510,000 | 439,733 |
| | 11,234,833 | 9,324,552 |
| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
| 固定利率借款 | 1,510,010 | 839,733 |
| 浮動利率借款 | 9,724,823 | 8,484,819 |
| | 11,234,833 | 9,324,552 |
| 借款償還期： | | |
| — 一年以內或按要求償還 | 2,787,296 | 2,297,382 |
| — 一年以上，但不超過兩年 | 3,344,038 | 2,192,768 |
| — 兩年以上，但不超過五年 | 3,444,250 | 3,339,116 |
| — 五年以上 | 1,659,249 | 1,495,286 |
| | 11,234,833 | 9,324,552 |
| 減：列作流動負債於一年內到期的款項 | 2,787,296 | 2,297,382 |
| 一年後到期的款項 | 8,447,537 | 7,027,170 |

25. 債券

| | 2016年 人民幣千元 (經審核) | 2015年 人民幣千元 (經審核) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 無擔保中期票據： | | |
| — 2017年債券 | 894,941 | 889,791 |
| — 2018年債券 | 497,031 | 495,449 |
| — 2016年債券 | — | 497,195 |
| 私人配售票據： | | |
| — 2017年私人債券 | 994,527 | 989,277 |
| 公司債券： | | |
| — 2020年公司債券 | 4,973,683 | 4,960,494 |
| — 2021年公司債券 | 1,485,447 | — |
| — 2023年公司債券 | 1,477,940 | — |
| | 10,323,569 | 7,832,206 |

2017年債券、2018年債券、2016年債券、2017年私人債券、2020年公司債券、2021年公司債券及2023年公司債券的變動如下所列：

| | 2016年 | 2015年 |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 於1月1日 | 7,887,566 | 3,494,977 |
| 從2015年10月11日發行的2020年公司債券中獲得的所得款項淨額 | — | 4,958,670 |
| 從2016年7月14日發行的2021年公司債券中獲得的所得款項淨額 | 1,483,203 | — |
| 從2016年7月14日發行的2023年公司債券中獲得的所得款項淨額 | 1,476,127 | — |
| 於2016年12月5日贖回2016年債券 | (500,000) | |
| 於2015年8月31日贖回2015年債券 | — | (600,000) |
| 年度攤銷利息和發行成本 | 513,576 | 276,549 |
| 年內已付利息 | (434,990) | (242,630) |
| | <u>10,425,482</u> | <u>7,887,566</u> |
| 於12月31日 | <u>10,425,482</u> | <u>7,887,566</u> |

於報告期末，2017年債券、2018年債券、2016年債券、2017年私人債券、2020年公司債券、2021年公司債券及2023年公司債券的結餘如下所示：

| | 2016年 | 2015年 |
|---------------|-------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 其他應付款項 — 應計利息 | 101,913 | 55,360 |
| 債券(即期) | 1,889,468 | 497,195 |
| 債券(非即期) | 8,434,101 | 7,335,011 |
| | <u>10,425,482</u> | <u>7,887,566</u> |

26. 其他非流動負債

| | 2016年 | 2015年 |
|---------------|------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 預收首次入場費 | 415,321 | 696,821 |
| 應付租金 | 336,482 | 330,307 |
| 應付附屬公司非控股股東款項 | 719,537 | 698,295 |
| | <u>1,471,340</u> | <u>1,725,423</u> |

27. 抵押資產

| | 2016年 | 2015年 |
|---------|-------------------|-------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 投資物業 | 54,814,000 | 45,009,000 |
| 限制性銀行存款 | 70,451 | 69,126 |
| | <u>54,884,451</u> | <u>45,078,126</u> |

28. 資本承擔

| | <u>2016年</u> | <u>2015年</u> |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 已訂約但未於綜合財務報表中撥備： | | |
| — 與收購及興建投資物業(包括通過收購附屬公司)有關的資本開支 | <u>4,359,469</u> | <u>2,483,600</u> |

29. 經營租賃

本集團作為承租人

| | <u>2016年</u> | <u>2015年</u> |
|-----------------|------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 一年內 | 529,273 | 551,469 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 1,911,516 | 2,114,832 |
| 第五年後 | <u>2,658,477</u> | <u>3,235,381</u> |
| | <u>5,099,266</u> | <u>5,901,682</u> |

本集團作為出租人

| | <u>2016年</u> | <u>2015年</u> |
|-----|------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 一年內 | 3,280,715 | 2,356,705 |
| 第二年 | <u>258,927</u> | <u>64,242</u> |
| | <u>3,539,642</u> | <u>2,420,947</u> |

管理層討論及分析

— 行業回顧

2016年，面對錯綜複雜的國內外經濟環境，在供給側結構性改革、適度擴大總需求、堅定推進改革等政策的作用下，國民經濟運行緩中趨穩、穩中向好，實現了「十三五」規劃的良好開局。

根據弗若斯特沙利文的統計，2016年，就銷售額而言，我們佔連鎖家居裝飾及傢俱商場行業的11.8%，佔商場行業的4.5%，在我國家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有關市場份額最大。

— 業務回顧

1、業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局

截至報告期末，我們共經營200家商場，覆蓋全國28個省、直轄市、自治區的142個城市，商場總經營面積12,692,393平方米。我們通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式佔領了一線城市、二線城市核心區域的物業，同時積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。

報告期內，我們繼續執行自營商場的戰略性佈局的政策，確保大多數自營商場在一線城市及二線城市，尤其是直轄市的核心區域的佈局。截至報告期末，我們經營著66家自營商場，總經營面積5,083,326平方米，平均出租率96.7%。其中，有18家分佈在北京、上海、天津、重慶四個直轄市，比例達到27.3%，上述自營商場的經營面積1,511,480平方米，比例達到29.7%。報告期內，成熟商場同店增長率⁽¹⁾為5.2%。

報告期內，我們新開設了8家自營商場，另有3家商場自委管轉為了自營。截至報告期末，我們有22家籌備中的自營商場。未來，我們仍將繼續側重於在一線、二線城市的核心區域對自營商場予以戰略佈局。

附註：

(1) 「成熟商場同店增長率」指所有已有三個完整財政年度運營記錄且截至報告期末仍在運營的自營商場於報告期內的平均實際單位面積經營收入較去年同期的增長。隨着本集團業務發展，為了更好的展示經營業務的表現，我們引入了「成熟商場同店增長率」的營運指標。

此外，我們憑藉著在家居裝飾及傢俱行業良好的品牌聲譽、成熟的商場開發、招商和運營管理能力，繼續在三線城市及其他城市迅速拓展委管商場。我們內部亦有著嚴格的篩選和評審機制來確保委管商場的穩步、快速發展。截至報告期末，我們經營著134家委管商場，總經營面積7,609,067平方米，平均出租率96.2%。其中，有90家分佈在華東、華北區域，比例達到67.2%，上述委管商場的經營面積5,088,036平方米，比例達到66.9%。報告期內，我們新開設了20個委管商場，關閉了5家委管商場。此外，有3家委管商場轉為自營商場。

截至報告期末，我們有316個籌備中的委管商場。隨著全國社會、經濟的整體水平的平穩發展、城鎮化戰略持續推進和居民人均可支配收入不斷提升，我們將在全國範圍內重點加快委管商場業務的發展步伐。

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水平

2.1 招商管理

我們持續優化商場佈局，實施新業態戰略；提升租金精細化管理水平，改進招商管理機制；不斷地深化品牌資源管理及提升重要客戶增值服務；同時加大引入國際品牌，持續打造國際館；提升消費者購物體驗，引領家居消費行業趨勢。

2.2 營運管理

我們全面推廣「服務口碑」專案，在價格、品質、服務等方面提出了對商場運營管理的高標準、嚴格要求，從而提升客戶滿意度。於報告期內，我們的「服務口碑」專案在全國123家商場進行了成功推廣，並榮獲2016年度CCFA (China Chain Store & Franchise Association，中國連鎖經營協會)零售創新大獎。我們亦通過數字化空間管理手段提高商場的營運管理效率。此外，我們持續開展「綠色領跑」專案，提升消費者綠色家居生活品質。

2.3 營銷管理

我們通過品牌傳播、會員管理、數字營銷、異業互動營銷、聯合營銷等方式持續提升紅星美凱龍的品牌知名度，客戶滿意度和銷量的增長。我們持續加強品牌傳播，傳遞企業「家居生活專家」形象；我們升級多個營銷平台及會員服務體系，開展社交化會員營銷。於報告期內，我們通過微信、商場、樓盤、線上平台等渠道招募了214.3萬新會員，其中消費會員的人均消費金額為約人民幣2.8萬元，為我們的商戶帶來採購額高達人民幣221.3億元；我們借助異業延伸渠道，開展精準營銷；我們亦整合優質品牌工廠資源，聯合營銷打造市場影響力。

2.4 物業管理

我們提倡節能環保，打造綠色商場；我們不斷改善商場環境，提升顧客體驗；我們通過「制度先行，規範管理，嚴格排查，專業培訓」把控商場安全。

3、擴展性業務：蓬勃發展

我們的各項擴展性業務在報告期內蓬勃發展。我們正式發佈了「1001」戰略，我們將圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」的戰略定位，以「家」為核心，進行業務的上下游跨界外延，打造泛家居行業的商業生命共同體。報告期內，我們的互聯網平台正式上線，為消費者提供從買房到裝修入住、居家消費品購買的泛家居消費產業鏈服務；我們的家居金融服務進一步拓展，以保留和擴大公司的消費群體及商戶群體；我們還提供全方位物流服務，以滿足平台兩端多重需求，實現資源共享。

3.1 搭建互聯網平台：為消費者提供泛家居消費產業鏈服務

互聯網家裝

家裝業務是在家居裝飾及傢俱零售產業鏈上的延伸。由於家居消費者和家裝消費者重疊度很高，我們依托家居商場為平台，發揮強大的品牌影響力，可有效降低開展家裝業務的獲客成本和營銷成本。我們整合家裝上下游產業鏈，為客戶提供集家居設計方案、材料銷售、傢俱購買、施工於一體的完整的服務，完善購物體驗及推動商場銷售。截至報告期末，我們線上下共經營30家家裝門店，分佈在北京、天津、上海、南京、瀋陽、成都等城市的家居商場內。

互聯網零售

報告期內，公司搭建了互聯網零售平台，旨在為消費者提供商品展示、客服諮詢、會員營銷、線上交易、線下商場門店引導及預約體驗等便捷服務，通過線上線下互動拓展公司與消費者之間的交流渠道、提升客戶滿意度和黏性並拉動整體消費需求。互聯網零售平台主要通過移動APP用戶端實現，覆蓋商品包括傢俱、建材以及家電、家飾、家紡等完整居家消費品類，簽約入駐品牌在整合了線下部分紅星美凱龍商場的商戶資源的基礎上，積極拓展純線上品牌及商戶，從而為消費者提供更加豐富和多樣化的選擇空間。

截至報告期末，公司的互聯網零售平台已累計實現1,782家品牌及3,615家商戶簽約入駐；基於公司自行開發的O2O系統，已實現13家線下紅星美凱龍商場與線上平台的商品及服務對接，覆蓋上海、南京、蘇州、長沙等城市。

3.2 推進家居金融服務：保留和擴大公司的消費群體及商戶群體

我們通過「家金所」作為集團開展金融服務的平台，為商場合作方、家居工廠、商戶提供融資管道等相關服務。該平台通過專業的風控體系、協力廠商信用資料、央行徵信體系並結合本集團的「星雲體系」提供信息服務、嚴格進行風險評估，以滿足我們的商場合作方、家居工廠、商戶的資金需求。

我們面向本集團的合作夥伴提供小額貸款服務，在充分發揮公司風險控制能力優勢、對該類客戶風險水準進行綜合評估的基礎上，為其提供發展所需的資金支援。截至報告期末，我們累計發放小額貸款金額人民幣189.8百萬元。

報告期內，我們的預付卡業務及消費者金融業務進一步推廣，以滿足消費者與家居相關的資金籌集或使用需求。報告期內，我們發行預付卡累積面額達人民幣1,393百萬元，實現相關佣金收入人民幣17.6百萬元；我們通過與銀行合作向消費者累積提供消費貸款人民幣492百萬元，實現相關經營收入人民幣13.6百萬元。

3.3 提供全方位物流服務：滿足平台兩端多重需求，實現資源共享

報告期內，我們繼續拓展家居裝飾及傢俱行業的終端服務體系，為向商戶及消費者提供專業化的配送安裝服務，助力廣大商戶「最後一公里」的配送、安裝和售後服務，提高消費者滿意度及對商戶品牌、紅星美凱龍品牌的黏性。截至報告期末，我們已在南京、無錫、石家莊、長沙和瀋陽開設試點物流中心，為消費者提供從商品購買到產品專業配送安裝的「一站式」專業服務；我們的物流服務入駐品牌已超330個，倉儲面積達約30,000平方米。

4. 信息化建設升級重構，支持互聯網平台發展

報告期內，結合公司互聯網平台業務的發展，我們對信息化建設領域進行了進一步的升級與重構。我們在家居裝飾及傢俱行業內領先的綜合企業資源規劃系統—「星雲系統」已累計接入了163家商場。在信息化系統的建設模式方面，我們加大了對信息化系統的自建投入與自建比例。我們通過改進本集團內部管理信息系統，有效地提升了員工的工作效率與本集團的管理效率。同時，我們正在積極建設「智能商場」信息科技項目，目前已於4家商場完成了WIFI及定位系統的基礎建設工作。

5. 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長

報告期內，我們的人力資源政策緊緊圍繞公司戰略，在系統優化、績效考核、員工激勵、人才發展、人才支持、行業人才培養等方面有所建樹。截至報告期末，我們共有員工19,060名。

一 財務回顧

1. 收入

報告期內，本集團實現收入人民幣9,282.4百萬元，相比2015年的人民幣8,756.1百萬元增長6.0%。我們的收入增長穩定，主要是自有／租賃商場所得收入增加所致。報告期內自有／租賃商場收入的增長，是我們商場經營面積和平均租金及管理費的提升所致；報告期內委管商場收入有所下降，主要是施工諮詢及管理費收入因提供該類服務的開業項目數量減少所致。

下表載列我們按業務分部劃分的收入：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-----------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | 2016年 (人民幣千元) (經審核) | 2016年 % | 2015年 (人民幣千元) (經審核) | 2015年 % |
| 自有／租賃商場 | 5,870,695 | 63.2 | 5,259,961 | 60.1 |
| 委管商場 | 2,740,945 | 29.5 | 3,141,708 | 35.9 |
| 商品銷售及相關服務 | 205,442 | 2.2 | 115,838 | 1.3 |
| 其他 | 465,311 | 5.1 | 238,613 | 2.7 |
| 合計 | <u>9,282,393</u> | <u>100.0</u> | <u>8,756,120</u> | <u>100.0</u> |

2. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣6,624.2百萬元，相比2015年的人民幣6,514.1百萬元增長1.7%；2016年的綜合毛利率為71.4%，相比2015年的74.4%下降3.0個百分點，主要是毛利率較高的施工諮詢及管理費收入減少，以及年度管理收入毛利率降低所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------|-------------|-------|
| | 2016年 | 2015年 |
| 自有／租賃商場 | 76.1% | 76.7% |
| 委管商場 | 65.7% | 73.8% |
| 商品銷售及相關服務 | 34.3% | 22.3% |
| 其他 | 61.3% | 56.4% |
| 綜合毛利率 | 71.4% | 74.4% |

3. 銷售及分銷開支與行政開支

報告期內，本集團銷售及分銷開支為人民幣1,205.7百萬元(佔收入13.0%)，相比2015年的人民幣1,196.9百萬元(佔收入13.7%)增長0.7%，基本持平。

報告期內，本集團行政開支為人民幣1,149.3百萬元(佔收入12.4%)，相比2015年的人民幣882.4百萬元(佔收入10.1%)增長30.2%，主要是我們擴大運營規模並發展新業務造成員工薪酬及辦公開支等增加所致。

4. 財務成本

報告期內，本集團財務成本為人民幣949.2百萬元，相比2015年的人民幣854.3百萬元增長11.1%；借款成本總額為人民幣1,209.2百萬元，相比2015年的人民幣1,250.7百萬元下降3.3%，主要是報告期內市場利率水平整體下降，同時本集團提高資金利用效率，優化貸款結構，發行低利率的境內公司債券，降低了平均融資成本。

5. 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣1,358.8百萬元，相比2015年的人民幣1,572.6百萬元下降13.6%。通過有效的稅務籌劃，有效所得稅稅率由2015年的26.5%下降至2016年的23.7%。

6. 本公司擁有人應佔利潤、核心純利及每股盈餘

報告期內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,036.3百萬元，相比2015年的人民幣4,098.1百萬元下降1.5%；本公司擁有人應佔核心純利為人民幣2,554.7百萬元，相比2015年基本持平。以上是毛利率較高之業務佔比下降所致。

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------|
| | 2016年 (人民幣千元) (經審核) | 2015年 (人民幣千元) (經審核) | 變動 |
| 本公司擁有人應佔利潤 | 4,036,269 | 4,098,068 | -1.5% |
| 本公司擁有人應佔利潤率 | 43.5% | 46.8% | -3.3百分點 |
| 本公司擁有人應佔核心純利 | 2,554,746 | 2,552,735 | 0.1% |
| 本公司擁有人應佔核心純利率 | 27.5% | 29.2% | -1.7百分點 |

報告期內本集團每股盈利為人民幣1.11元，2015年為人民幣1.22元。

7. 應收貿易款項及其他應收款項

截至報告期末，本集團應收貿易款項及其他應收款項為人民幣2,008.5百萬元；其中應收貿易款項及應收票據為人民幣836.3百萬元，相比2015年末下降人民幣132.5百萬元，主要是報告期內本集團加大應收貿易款項催收力度並對以前年度未結清款項合理計提壞賬準備所致。

8. 投資物業

截至報告期末，本集團投資物業賬面價值為人民幣77,090.0百萬元，相比2015年末的人民幣70,593.0百萬元增長9.2%，主要是報告期內我們的自有商場租金提升以及開發中投資物業工程進度推進所致。

9. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣3,189.9百萬元(2015年的資本開支為人民幣3,288.1百萬元)，主要是開發中的投資物業工程進度推進所致。

10. 銀行結餘及現金與現金流量

截至報告期末，本集團持有銀行結餘及現金為人民幣6,150.2百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣5,992.4百萬元，相比2015年末人民幣5,848.5百萬元增加人民幣143.9百萬元。

報告期內，本集團經營活動產生淨流入人民幣3,893.7百萬元，投資活動產生淨流出人民幣5,016.7百萬元，融資活動產生淨流入人民幣1,266.9百萬元。投資活動淨流出增加主要是報告期內本集團所支付的各類工程、投資款項增加所致。

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|-------------|-------------|
| | 2016年 | 2015年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| | (經審核) | (經審核) |
| 經營活動所得現金淨額 | 3,893,741 | 3,309,333 |
| 投資活動所用現金淨額 | (5,016,660) | (3,912,985) |
| 融資活動所得現金淨額 | 1,266,880 | 2,859,712 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 143,961 | 2,256,060 |

11. 主要負債比率

下表載列我們的主要負債比率：

| | 於2016年 12月31日 | 於2015年 12月31日 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 資產負債率 ⁽¹⁾ | 48.1% | 45.6% |
| 淨資本負債比率 ⁽²⁾ | 33.2% | 25.5% |

附註：

- (1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。
- (2) 淨資本負債比率指各期末計息銀行借款及其他借款、債券及融資租賃債務總額(扣除銀行結餘及現金)除以權益總額的比率。

12. 資產抵押

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值為人民幣54,814.0百萬元之投資物業，以及限制性銀行存款人民幣70.5百萬元，用於獲得借款及提供擔保。

13. 或有負債

截至報告期末，本集團與合作夥伴就向一家合營企業授出的金額最多為人民幣400.0百萬元之貸款向銀行發出財務擔保；截至2016年12月31日，其中人民幣98.0百萬元由該合營企業予以利用(截至2015年12月31日：人民幣178.0百萬元)。

截至2016年及2015年度末，本集團與合作夥伴就向一家聯營企業授出的金額最多為人民幣1,500.0百萬元之貸款向金融機構發出財務擔保，其中本集團根據25%之持股比例為上述融資提供相應比例之擔保(人民幣375.0百萬元)：

- (1) 本集團以其持有該聯營企業之股份，對擔保金額中15%之部分，即人民幣225.0百萬元提供財政質押擔保；
- (2) 本集團對擔保金額10%之部分，即人民幣150.0百萬元提供連帶責任擔保。

報告期內，本集團與合作夥伴就向這家聯營企業新授出金額最多為人民幣2,500.0百萬元之貸款向金融機構提供財務擔保，其中本集團根據25%之持股比例為上述融資提供相應比例之擔保(人民幣625.0百萬元)。

截至報告期末，上述兩項財務擔保中之人民幣500.0百萬元及人民幣500.0百萬元(截至2015年12月31日：人民幣1,000.0百萬元，不適用)已由該聯營企業予以利用。

本集團認為，上述財務擔保金額不重大且被擔保之合營及聯營企業財務狀況良好。

14. 重大收購及出售事項

報告期內，本集團並無進行有關附屬公司或合營／聯營公司的重大收購及出售事項。

15. 資本承擔

截至報告期末，本集團已簽訂協議但未於財務報表中撥備的金額為人民幣4,359.5百萬元。

16. 外匯風險

本集團在中國境內經營，以人民幣為單位收取所有收入，並且以人民幣為單位產生幾乎所有支出。本集團有少量以港幣與美金為單位的銀行存款，並將以港幣派付H股股東股息。本公司董事認為本集團的外匯風險較小，目前本集團並無進行外幣對沖政策；本集團通過定期檢查外幣匯率情況以管理外匯風險，如有必要，本集團會考慮對沖政策以應對重大外幣風險。

17. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用19,060名員工(2015年末：17,086名員工)。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水平確定員工的基本工資和獎金水平，並為員工繳納社會保險及住房公積金。報告期內，本集團薪酬開支總額為人民幣2,164.0百萬元(2015年：人民幣1,730.3百萬元)。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水平和業務實踐能力。

一 展望

我們一直以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2017年及以後，我們將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，為消費者提供更好、更專業的服務，鞏固市場領導地位，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台商」、成為家居裝飾及傢俱行業的新零售標杆為企業的發展目標。

我們未來的發展計劃如下：

- 1、繼續實施自營與委管商場雙輪驅動業務模式，通過戰略性拓展商場網絡及品牌組合，鞏固市場領導地位。
- 2、致力於成為家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿。
- 3、通過數字化戰略提升企業的長期競爭力。
- 4、積極創新、重視應用資本市場和金融工具。
- 5、持續改善公司治理、規範運作，踐行社會責任。

末期股息

董事會建議派付截至2016年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.42元，惟須待本公司股東（「股東」）於2017年6月8日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。預計派付利息日期為2017年7月31日或前後。

報告期後重要事項

於2017年2月28日的董事會會議上，董事會決議通過分別向股東特別大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提呈供股東以特別決議案方式考慮及批准的有關延長股東批准建議A股發行有效期（自相關特別決議案通過之日期起計延期十二個月）的議案。詳情請參閱本公司分別於2017年2月28日及2017年3月3日刊發的公告及通函。

本公司接到中國銀行間市場交易商協會《接受註冊通知書》（中市協註[2016]SCP 400號）（「通知書」），據此，本公司可分批發行上海浦東發展銀行的註冊金額人民幣30億元的超短期融資券。詳情請參閱本公司於2017年1月19日刊發公告。

上市所得款項的用途

全球發售所得款項淨額為人民幣5,573.3百萬元，用於9家自營商場開發、投資或收購其他家居裝飾及傢俱零售商及其他市場參與者、現有債項再融資、電子商務業務及信息技術系統開發、營運資金及其他一般集團用途。為提高全球發售所得款項的利用效率及效果，董事會已於2015年7月31日決議將金額約為1,437.7百萬港元的部分全球發售所得款項的預期用途變更為用於就我們現有債項進行再融資，包括截至本公告日期的六項未付本金貸款授信額度，分別為自平安銀行獲得的約人民幣89.7百萬元、自平安銀行獲得的人民幣60.0百萬元、自交通銀行獲得的人民幣400.0百萬元、自中國民生銀行獲得的人民幣250.0百萬元、自中信銀行獲得的人民幣250.0百萬元及自中國民生銀行獲得的人民幣1,400.0百萬元，將分別於2015年12月、2016年3月、2016年6月、2016年6月、2017年3月及2017年12月到期，實際利率分別為7.0%、6.6875%、6.0%、6.9756%、6.90%及6.8750%。

截至報告期末，本公司已累計使用所得款項淨額的76%投入上述募集資金投資項目。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於2017年6月8日舉行之應屆股東週年大會的H股股東身份，本公司將於2017年5月9日(星期二)至2017年6月8日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須於2017年5月8日(星期一)下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

凡於2017年5月8日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東週年大會及於會上投票。

遵守《企業管治守則》

截至2016年12月31日止年度期間，除偏離守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治守則》(「企業管治守則」)的原則及守則條文。

偏離《企業管治守則》第A.2.1條守則條文

車建興先生(「車先生」)為本公司董事長及首席執行官。鑒於有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務，以及車先生自2007年6月以來一直擔任本公司首席執行官及

總經理，董事會認為車先生除擔任董事長外，繼續擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離《企業管治守則》的第A.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的任何決策須經至少大多數董事批准，且本公司董事會12名董事中有四名為獨立非執行董事，符合《上市規則》所規定的董事會的三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求(其中包括)其應為本集團的利益及以符合本集團最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響本集團營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

董事會將繼續審核本集團企業管治架構的有效性，以評估是否需要使董事長與總經理的職務相分離。

遵守標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於截至2016年12月31日止年度內且直到本公告日期的期間內已遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

本集團於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2016年12月31日止年度的年度業績公告及經審核綜合年度財務報表。

發佈年度業績公告及2016年年報

本公告將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinaredstar.com)上發佈。於適當時間，本公司載有《上市規則》規定的全部資料的2016年年報將寄發予股東並將刊載於聯交所網站和本公司網站。

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
董事長
車建興

香港，2017年3月20日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興、張琪、車建芳及蔣小忠；非執行董事為陳淑紅、徐國峰、*Joseph Raymond GAGNON*及張其奇；及獨立非執行董事為李振寧、丁遠、李均雄及錢世政。