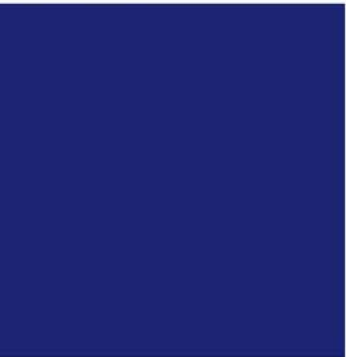




紅星美凱龍家居集團股份有限公司

Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

(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)
股票代號：1528



年度報告
2016

目錄

公司簡介	2
公司資料	3
財務及經營摘要	5
董事長致辭	7
管理層討論及分析	10
董事、監事及高級管理人員簡介	45
董事會報告	58
監事會報告	85
企業管治報告	88
社會責任報告	108
獨立核數師報告	111
綜合損益及其他全面收益表	118
綜合財務狀況表	119
綜合權益變動表	121
綜合現金流量表	124
綜合財務報表附註	127
五年財務概要	241
釋義	242



公司簡介

本公司於二零零七年成立，其股份於二零一五年六月在香港聯交所主板上市（股票代碼：1528）。

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要通過經營和管理自營商場和委管商場，為「紅星美凱龍」家居裝飾及傢俱商場的商戶、消費者和合作方提供全面服務；同時，本集團還提供包括互聯網家裝、互聯網零售等泛家居消費服務及物流配送等業務。

根據弗若斯特沙利文的統計，本集團是中國經營面積最大、商場數量最多以及地域覆蓋面最廣闊的全國性家居裝飾及傢俱商場運營商。截至報告期末，本集團在中國28個省、直轄市、自治區的142個城市經營了200個商場，總經營面積為12,692,393平方米。商場共提供18,000多個品牌。根據弗若斯特沙利文的統計，2016年，就零售額而言，本集團佔連鎖家居裝飾及傢俱零售商場行業市場份額的11.8%，佔商場市場份額的4.5%，在中國快速增長的家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有關市場份額最大。

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任，將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，進一步不斷深化與家居裝飾及傢俱廠商、經銷商的合作，持續優化本集團所經營的家居裝飾及傢俱商場內的進駐品牌結構，為消費者提供更好的服務，引導消費者更了解家居文化。

未來本集團將保持雙輪驅動的經營模式，並重點發展輕資產的委管經營模式，並在全國範圍內進一步戰略性地拓展商場網路以提升本集團的市場份額，從而持續鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱行業的市場領導地位。同時，我們在線上下家居商場經營業務的基礎上將逐步拓展互聯網泛家居消費等業務，通過線上與線下相結合的方式鞏固「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」為企業的發展目標。

公司資料

董事會

執行董事

車建興先生(董事長)
張琪女士(副董事長)
車建芳女士
蔣小忠先生

非執行董事

陳淑紅女士
徐國峰先生
Joseph Raymond GAGNON先生
張其奇先生

獨立非執行董事

李振寧先生
丁遠先生
李均雄先生
錢世政先生(於2016年4月19日委任)
周勤業先生(於2016年4月19日辭任)

監事

潘寧先生(主席)
吳凱盈女士
巢豔萍女士
鄭洪濤先生(於2016年1月31日委任)
陳崗先生(於2016年1月31日委任)

審計委員會

丁遠先生(主席)
錢世政先生(於2016年4月19日委任)
李振寧先生
周勤業先生(於2016年4月19日辭任)

薪酬與考核委員會

錢世政先生(主席)(於2016年4月19日委任)
車建興先生
李振寧先生
周勤業先生(主席)(於2016年4月19日辭任)

提名委員會

李振寧先生(主席)
車建興先生
李均雄先生

戰略與投資委員會

車建興先生(主席)
張琪女士
蔣小忠先生
張其奇先生
李振寧先生

公司秘書

郭丙合先生

助理公司秘書

梁雪綸女士

授權代表

車建興先生
郭丙合先生

註冊辦事處

中國
上海市
浦東新區
臨御路518號
6樓F801室

中國總部

中國
上海市
普陀區
怒江北路598號
紅星世貿大廈9樓

香港主要營業地點

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
2座36樓

H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

法律顧問

有關香港及美國法律
達維律師事務所
香港律師
香港遮打道3A號
香港會所大廈

有關中國法律

通力律師事務所
中國
上海市
銀城中路68號
時代金融中心19樓
郵編：200120

合規顧問

英高財務顧問有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第2期40樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一期35樓

主要往來銀行

中國工商銀行
上海市分行營業部
中國
上海市
中山東一路24號

民生銀行
上海市南支行
中國
上海市
徐家匯路550號

交通銀行
上海市西支行
中國
上海市
江寧路350號

中國銀行
無錫錫山支行
中國
無錫市
錫滬中路82號

股份代號

1528

公司網址

www.chinaredstar.com

財務及經營摘要

財務摘要

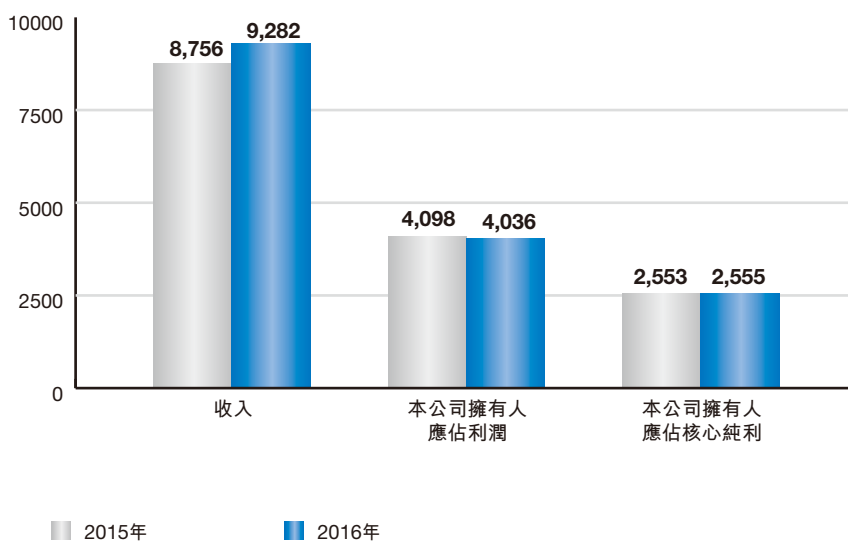
	截至12月31日止年度	
	2016年 (經審核)	2015年 (經審核)
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
收入	9,282,393	8,756,120
毛利	6,624,221	6,514,139
毛利率	71.4%	74.4%
本公司擁有人應佔利潤	4,036,269	4,098,068
本公司擁有人應佔利潤率	43.5%	46.8%
本公司擁有人應佔核心純利 ⁽¹⁾	2,554,746	2,552,735
本公司擁有人應佔核心純利率 ⁽²⁾	27.5%	29.2%
每股盈利(基本)	人民幣1.11元	人民幣1.22元
每股股息(含稅)	人民幣0.42元	人民幣0.47元

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。

主要財務業績指標

人民幣百萬元



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%

董事長致辭



尊敬的各位股東：

2016年，紅星美凱龍家居集團股份有限公司迎來了在香港聯交所上市的一周年。在這一年裏，公司管理層帶領全體紅星人，一如既往地齊心合力，銳意進取，開拓創新，成績斐然。

2016年我們實現收入人民幣9,282百萬元，實現本公司擁有人應佔利潤人民幣4,036百萬元，實現本公司擁有人應佔核心純利人民幣2,555百萬元。在我們取得較好業績的同時，我們也願意與股東們分享本集團成長的果實。2016年年度董事會會議欣然宣佈擬每股份派2016年年度現金股利人民幣0.42元(含稅)，基於本公司擁有人應佔核心純利的派息率高達60%。

近年來，隨著中國國民收入水平的不斷增長，對生活居住品質要求的不斷提高，家居裝飾及傢俱行業已進入十年黃金期。我們應當抓住家居裝飾及傢俱行業的發展機遇，繼續鞏固本集團在家居裝飾及傢俱行業內的領導地位，打造家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿，引領行業發展。

抓住家居裝飾及傢俱行業的發展機遇

- 家居與人們的日常生活和生活水準息息相關，隨著可支配收入增加、人們生活水準的提高以及對居住品質要求的提高，中國家居市場在過去的五年裏快速發展。

根據權威第三方市場調研機構的資料，2016年家居裝飾及傢俱行業零售總額高達近人民幣四萬億元；但從人均消費額來看，仍與美國、英國等發達國家有著明顯的差距。隨著中國宏觀經濟繼續穩健增長、人們對居家生活品味和要求的不斷提高，家居裝飾及傢俱行業已進入十年黃金期，行業在未來五年中仍將以高於國內生產總值的增速快速發展。

鞏固本集團在家居裝飾及傢俱行業內的領導地位

- 根據權威第三方市場調研機構的資料，我們是中國經營面積最大、商場數量最多以及地域覆蓋面最廣闊的全國性家居裝飾及傢俱商場運營商，在中國快速增長的家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有關市場份額最大。截至報告期末，我們在中國大陸經營200家商場，總經營面積超過12.7百萬平方米。但是與美國等發達國家的家居市場相比，中國內地家居行業的市場集中度顯著偏低。作為擁有中國內地家居行業內最具有影響力品牌的企業之一，我們佔據絕對的市場優勢，並有很大的增長空間和整合潛力。

打造家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿

- 我們不但會繼續通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式做大企業的規模，更會重視企業品牌、內涵和價值的提升，致力於將本集團打造成家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿。我所理解的新零售和傳統零售相比，要給消費者提供更好、更深入的體驗，更專業、全方位的增值服務，更便捷、人性化的服務方式。家居裝飾及傢俱行業所經營的商品往往有著單價偏高、非標準化(定制化)、專業程度高等特點，消費者對產品的導購服務、產品的品質和環保、配送安裝、售後服務都有更高的要求。作為擁有中國內地家居行業內最具有影響力品牌的企業之一，我們正是一直從真正理解和滿足消費者需求的角度出發 — 為消費者提供一個值得信賴、能集成充足數量的家居裝飾及傢俱行業品牌商品的流通平台，提供專業的導購服務和深度體驗式服務，對平台上所經營的產品品質和環保負責，提供令人放心的配送、安裝和售後服務；我們在線下家居商場經營業務的基礎上逐步拓展家居裝飾及傢俱行業內互聯網相關產品和服務，包括網上商場、互聯網家裝、消費金融等拓展性業務，一站式、閉環解決消費者的多樣化訴求，強化消費者的線上線下一體化體驗，塑造家居裝飾及傢俱行業最具價值的全渠道流通平台。

董事長致辭

厚積薄發、擁抱未來、引領行業發展

- 當下，全球已進入了數位化時代，數位化水準將決定企業、組織的長期競爭力，家居裝飾及傢俱行業也不例外。本集團正在推行的1001戰略正是希望借助互聯網、大資料、雲計算等資訊技術提升企業的長期競爭力，迎接新的發展機會。家居智慧化是家居裝飾及傢俱行業的另一個重要的發展趨勢。同時，本集團也在尋找進入智慧家居領域的機會，以此作為切入口，主動擁抱未來。此外，我們還會積極開拓新的商業模式、嘗試自有家居商場物業資產證券化、並通過投資、併購等方式來深度整合家居裝飾及傢俱行業上下游資源，為做大企業規模、做強企業實力、引領整個行業發展而服務。

我們所取得的業績成果，反映了全體紅星人的辛勤付出。在此，我謹代表董事會衷心感謝全體員工的辛勤付出，以及各位股東和利益相關者給予我們的信任和信心。在新的一年裡，我們仍將秉持一貫的「工匠精神」，在家居裝飾及傢俱行業精耕細作，在自身不斷成長的同時，提升國人生活品質和傳播家居文化，給予股東豐厚的回報。

車建興

董事長

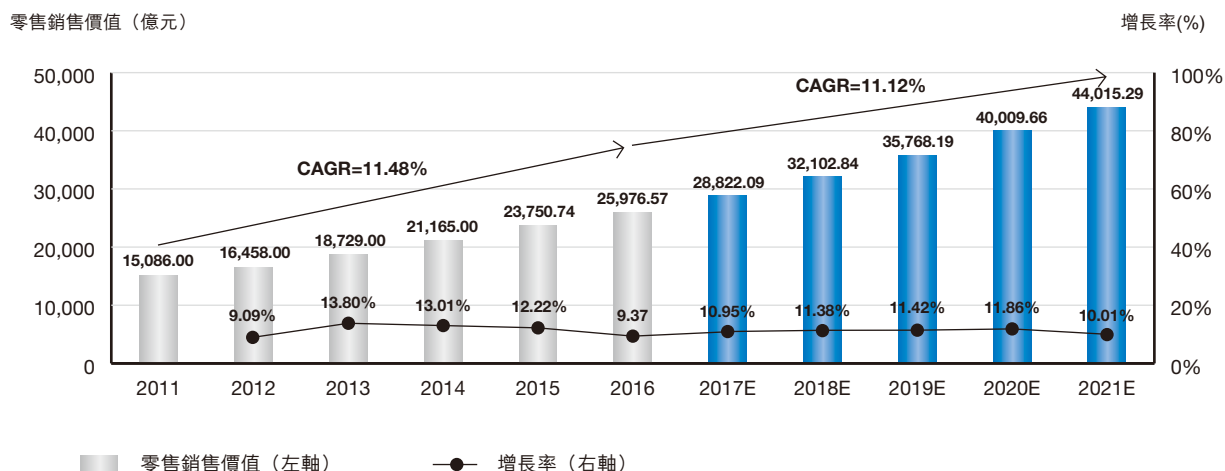
二零一七年三月二十日

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」良好開局。

根據國家統計局的相關資料顯示，2016年，按可比價格計算國內生產總值同比增長6.7%，全國居民人均可支配收入同比增長8.4%，扣除價格因素，實際增長6.3%；同期社會消費品零售總額累計值同比增長10.4%，傢俱類與建築及裝潢材料類商品零售額累計值則同比增長14.0%。根據弗若斯特沙利文的統計，2016年，我國家居裝飾及傢俱零售市場的零售金額增至人民幣25,977億元，同比增長9.4%，未來五年的年複合增長率(CAGR)預計在11.1%，行業增速高於中國宏觀經濟整體增速。



資料來源：弗若斯特沙利文

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。

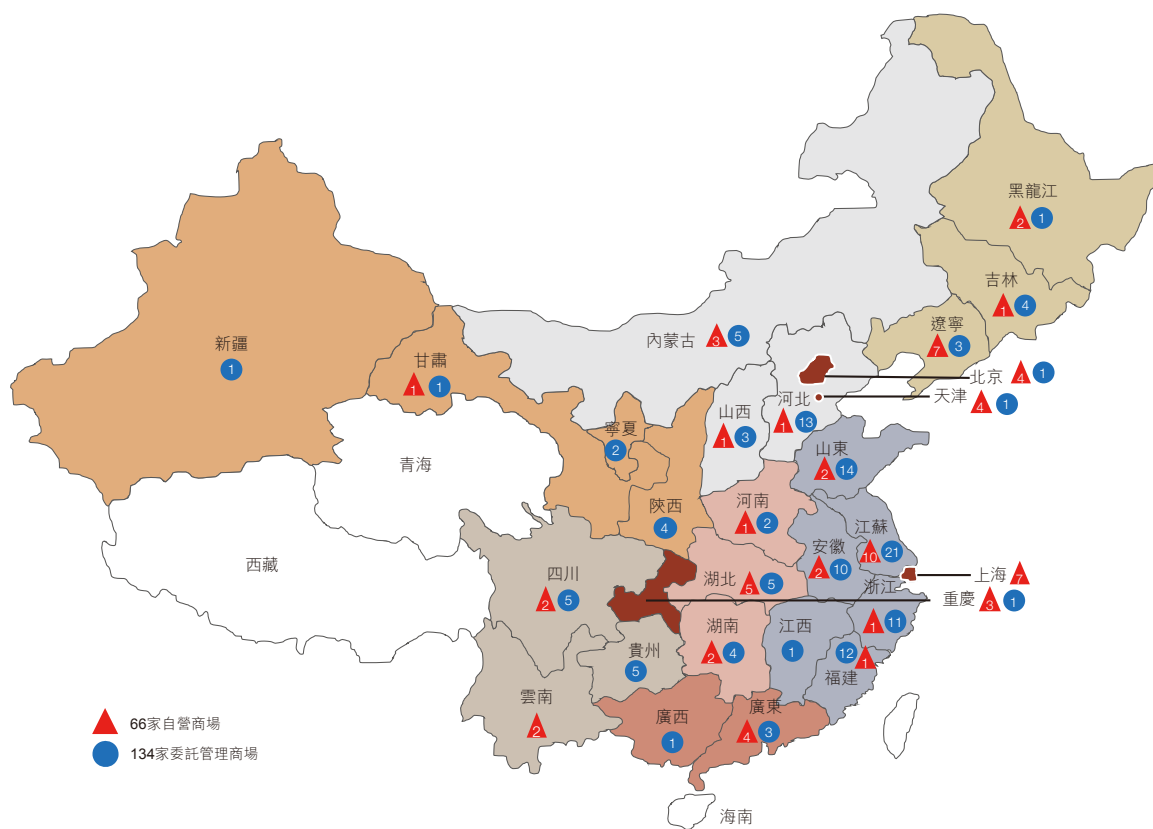
緩中趨穩、穩中向好的經濟發展趨勢、持續推進的城鎮化進程及居民收入水準的增長為社會消費品市場的持續發展提供了有利的條件；同時，與社會消費品市場整體表現相比，家居裝飾及傢俱行業領域的市場表現更為堅挺，顯現國民對家居裝飾及傢俱的消費需求日趨增加；此外，家庭的二次裝修和家居產品的消費升級也將為行業帶來持續的發展空間。

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。

下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：



業務回顧(續)

1、業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局(續)

下表載列截至報告期末我們按區域分佈的運營中的自營商場及委管商場的數量及經營面積：

代表顏色	區域 ⁽¹⁾ (直轄市/行政區域)	自營商場		委管商場	
		商場數量	經營面積小計(m ²)	商場數量	經營面積小計(m ²)
	北京	4	272,028	1	80,699
	上海	7	684,864	—	—
	天津	4	292,763	1	29,109
	重慶	3	261,825	1	38,106
	東北	10	804,486	8	377,718
	華北(不含北京、天津)	5	280,912	21	1,235,909
	華東(不含上海)	16	1,269,071	69	3,852,127
	華中	8	675,065	11	617,583
	華南	4	235,906	4	271,261
	西北	1	66,006	8	540,035
	西南(不含重慶)	4	240,399	10	566,519
	合計	66	5,083,326	134	7,609,067

附註：

- (1) 以上資訊披露是按如下統計口径獲得，即將中國的省、直轄市及自治區共分7個大區及4個直轄市(不含港澳台地區)，其中東北地區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省；華北地區(不含北京、天津)包括山西省、河北省、內蒙古自治區；華東地區(不含上海)包括山東省、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、福建省；華中地區包括湖南省、湖北省、河南省；華南地區包括海南省、廣東省、廣西壯族自治區；西北地方包括陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區；西南地區(不含重慶)包括雲南省、四川省、貴州省、西藏自治區；4個直轄市分別是北京、上海、天津及重慶。

業務回顧(續)

1、業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局(續)

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個自營商場，另有3個商場自委管轉為了自營。截至報告期末，我們有22個籌備中的自營商場。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。

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個委管商場。此外，有3個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(已簽約且已取得土地證的委管儲備項目)。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的發展步伐。

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。隨著本集團業務發展，為了更好地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。

業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準

2.1 招商管理

持續優化商場佈局，實施新業態戰略，引領家居消費趨勢

基於對家居消費行業發展趨勢的把握，對各品類暢銷產品的研究，以及結合對各城市家居消費市場的消費趨勢的分析，我們不斷地調整商場內品牌和品類的組合，以迎合多變的消費者喜好、市場狀況和競爭形勢。我們大力引進適合消費者需求的主流品牌旗艦店，優化商場佈局，新增臨街店的形式以豐富家居品牌形象展示的渠道；同時貼闢家居裝修市場的變化，做大做強全屋定製品類；推進整體客廳設計、原創設計等新興品類在上海、深圳、北京、南京、蘇州等城市的進駐和推廣；融合櫥櫃和廚電等品類推出以廚房為主題的消費體驗互動項目，以增強消費者體驗感，從而提升了消費者粘性。

此外，我們結合商場區位環境、物業結構及消費需求特點，打造多元化業態豐富品類組合：繼續加大引入包括軟裝軟飾、餐飲等體驗式品類的進駐；同時，為迎合消費者對家裝設計日益增長的需求，我們在全國12個商場推行了「家裝設計體驗中心」專案試點，成功引入了數十家設計師工作室，為消費者提供設計諮詢及裝修服務，提升了商場的客流量。截至報告期末，軟裝裝飾、家裝設計和餐飲等新業態的經營面積較2015年同期增長26%。

我們通過持續優化商場布局，實施新業態戰略，提升消費者購物體驗，引領家居消費趨勢。

提升租金精細化管理水平，改進招商管理機制

我們在原有租金定價分析模型的基礎上，擴大了分析樣本商場和展位元的範圍，進一步精細化樣本分析的物件和指標，通過「結構性漲租分析」等規律性分析手段制訂了針對不同類型商場、品類、等級的展位元的租金定價模型，為商場與新商戶訂立租約以及與老商戶續約提供了更加科學的租金定價依據，實現了商場租金水準的提升。

此外，我們還改進了新業態招商管理機制，採用全方位考核工具跟進招商進度；彙編和推廣了《餐飲招商指導手冊》和《小商戶進場裝修指導手冊》，為裝修推進問題和餐飲招商提供了參考標準。

業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.1 招商管理(續)

不斷深化的品牌資源管理及重要客戶之增值服務

針對品牌工廠客戶，我們會定期就家居裝飾及傢俱品類的消費趨勢做研究，並結合這些消費趨勢，對每一個工廠的競爭格局進行分析並出具品牌經營發展報告；我們針對該工廠的經營現狀，給出定制化的產品創新、市場開拓、經銷商終端經營模式的提升等建議，以此助力其產品開發創新及營銷模式的轉型升級。同時，我們創新服務模式，為一些品牌工廠提供經銷商推薦業務，並持續優化服務平台。

我們亦著眼未來業務拓展機會，通過行業動態及招商諮詢推送、品牌推薦、業務座談等方式加強與體系內核心經銷商的互動，提升核心經銷商的粘性，為後續業務拓展奠定基礎。

這些舉措得到了眾多合作品牌和經銷商的廣泛認可及好評，我們也由此成為了家居裝飾及傢俱行業真正能夠提供增值服務的標桿企業。於報告期內，我們與132個品牌工廠簽署了戰略合作合同。

加大引入國際品牌，持續打造國際館

報告期內，我們繼續加大引入國際品牌的力度，通過搭建資料庫對進口家居品牌經銷商進行了行之有效的管理，借勢經銷商的力量帶動進口家居品牌的進駐，加快了各商場國際館的品牌整合。除了在一、二線重點城市打造國際館，我們亦深入潛在市場進行調研，為拓展國際品牌的新興市場做準備。

截至報告期末，我們的國際品牌數量達到2,208個。

業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.2 營運管理

全面推廣「服務口碑」專案，提升客戶滿意度

我們全面推廣「服務口碑」項目，在價格、品質、服務等方面提出了對商場運營管理的高標準、嚴要求。

價格方面，我們繼續推進行業首創的「家居行業折扣管控」體系，引導工廠和經銷商調整虛高的標價，管理「高標高折」的現象，促使合理標價，引導價值銷售；在此基礎上，我們通過與國家發改委充分互動，研發完成了《紅星美凱龍明碼實價展廳管理規定》，並進行試點；於報告期內，我們在蘇州、濟南、揚州等12個城市獲得了當地價格主管部門的書面批准施行。另外，我們在全國範圍內通過全渠道的比價系統嚴控價格管理，確保了商品合理定價。

業務回顧(續)

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.2 營運管理(續)

全面推廣「服務口碑」專案，提升客戶滿意度(續)

品質方面，我們借力商務部、國家品質監督檢驗檢疫總局「質檢總局」，聯合中國品質認證中心於2015年12月推出了「中國家居正品查詢平台」，實現了家居產品防偽追溯。截至報告期末，我們已聯合280個主流品牌完成系統上線培訓，產品貼標逾460萬件。另外，於報告期內，我們完成了對238個工廠的源頭商品抽樣檢測、生產品質控制體系評估，並成功發佈了「2016紅星美凱龍推薦家居綠色環保領跑品牌榜單」。我們與外部國標編寫專家聯合編寫的行業類商品品質標準——《紅星美凱龍商品環保質量評價標準》在國家質檢總局技監局備案。

服務方面，我們繼續推行同行業首創的「15分鐘退單」服務，從顧客提出退單的需求起，到完成所有退單的手續，可在15分鐘完成。另外，我們樹立了全國服務人員的統一形象，建立了統一服務標準，向126家試點商場推行。此外，我們開展了「百萬顧客大回訪」活動，為顧客提供上門服務，並讓顧客參與調研問卷，從而增加與顧客的互動，提升顧客滿意度。

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。



業務回顧(續)

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.2 營運管理(續)

全面推廣「服務口碑」專案，提升客戶滿意度(續)

營運標準方面，於報告期內我們完成了《紅星美凱龍商品環保質量評價標準》的編寫，並申報了行業標準備案。我們的「商戶信用分類管理」工作被中共中央宣傳部提名、中華人民共和國商務部(「商務部」)推薦入選國家「培育和踐行社會主義核心價值觀百家經驗」案例；被商務部評選為「商務誠信建設重點推行行動計劃示範單位」，並參與了「商務部關於促進和規範市場化信用評價機制建設的指導意見」法規起草。我們的信用平台作為上海市商務誠信公眾服務平台的首批子平台，已於2016年3月份完成資料共用對接，並入選「2016上海十大信用典型案例」。此外，我們制訂了家居行業首套認證體系《2016年紅星美凱龍推薦家居進口產品核查標準》，為國內進口家居產品管理提供了有益借鑒。

通過數字化空間管理手段提高商場的營運管理效率

我們通過數字化空間管理手段將商場的空間信息、經營信息緊密結合，將冗長的數據信息轉變為界面友好的圖表信息，通過空間可視化管理平台系統管理商場的展位利用、租金水平、出租率、收繳率等KPI指標，全面提升商場的運營管理效率。

持續開展「綠色領跑」專案，提升消費者綠色家居生活品質

環保方面，我們持續開展「綠色領跑」品牌評選活動。獨創售前、售中、售後的全方位品質管制體系，努力保障每一個消費者的居家健康。於報告期內，超過368個知名家居品牌已主動參與綠色領跑品牌評選活動。我們於全國範圍內的商場推行「家居綠色領跑品牌選購」手冊，為消費者購買健康環保產品提供專業的指導。同時，各個商場亦不定期的開展家居綠色消費節活動。

管理層討論及分析



DESIGNED FOR
CHINA
红星美凯龙30年
为中国生活设计

30th
M
红星美凯龙
MAYKAI LONG

30周年慶典之際，我們推出品牌形象片《更好的日常》，提出「為中國生活設計」的口號，致力於為每一個中國家庭帶來更好的品質生活。該形象片榮獲韓國釜山國際廣告節最具影響力品牌獎。



業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.3 營銷管理

持續加強品牌傳播，傳遞企業「家居生活專家」形象

我們借助「2天來了」、「睡眠日」、「五一」、「會員日」、「周年慶」等一系列全國大型促銷活動，通過社交化營銷手段傳播企業品牌、傳遞企業「家居生活專家形象」的定位，增強了品牌的持續傳播效力。

我們積極宣傳「家居生活美學」理念，通過微信等自媒體平台不斷輸出優質家居美學內容，引領家居消費價值觀。同時，我們為紅星平台的入駐品牌量身定做有實用價值的選品指南和品牌傳播方案，提升合作品牌在消費者中的認知度和美譽度。於報告期內，家居美學內容共發佈184餘篇，閱讀量總計約46餘萬，原創選品指南28篇，閱讀量總計約76餘萬。

業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.3 營銷管理(續)

持續加強品牌傳播，傳遞企業「家居生活專家」形象(續)

我們重視「紅星美凱龍」品牌形象的統一管理，通過應用數字技術開發了一套品牌視覺管理系統，即「品牌魔方」，為連鎖品牌「千店千面+千店一面」的品牌視覺管理提供了解決方案，即保留了不同商場個性化展示的同時實現了「紅星美凱龍」品牌在全國商場的形象統一管理，將管理做到系統化、即時化、高效化。

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，我們打通了商場、企業官網、微信訂閱號、微信服務號、家品會、家裝業務等線上線下會員體系，實現了紅星美凱龍會員體系的大融合，對會員帳號、權益和體驗進行統一管理，使會員的購物流程更加便捷，亦便於我們全方位地了解會員需求。

我們通過一碼一券，通了從“傳播-蓄客-互動-消費-蓄客”的各個環節，構建了完整的閉環營銷，為我們進行引流和最終銷售的比較分析提供了資料基礎，從而大大提升了營銷內容投放效率。



紅星美凱龍「品牌魔方」榮獲艾奇獎管理類創新金獎。附註：ECI Awards(艾奇獎)是由International E-Commerce Innovation Association(國際電商創新協會)創辦，定位於數字商業領域，並以「創新」作為評估標準的國際獎項。

業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.3 營銷管理(續)

升級多個營銷平台及會員服務體系，開展社交化會員營銷(續)

我們通過微信平台、促銷活動、家居貸等方式吸引會員主動與我們進行深度互動，開展社交化會員營銷，使我們能夠傾聽用戶需求，量身定做服務及營銷計劃，讓會員獲得差異化的體驗效果，有效提升會員粘性。

同時，我們在原有的數字營銷平台(包括微信訂閱號和微信服務號等線上平台)基礎上，通過增加微信活動的多樣性和微信試點城市數目，以及打通微信券線上下商場的使用等方式，大大提升營銷效率、降低蓄客成本。截止報告期末，累計註冊微信會員達195萬。

於報告期內，我們通過微信、商場、樓盤、線上平台等管道招募了214萬新會員，其中消費會員的人均消費金額為約人民幣2.8萬元，為我們的商戶帶來銷售額高達人民幣221.3億元。

註： 新會員即於報告期內在線上或線下平台進行註冊且與我們有個至少一次互動的客戶。

借助異業延伸管道，開展精準營銷

我們繼續通過異業互動、精準營銷等模式進一步拓展家居裝飾及傢俱商場的營銷管道。對於一手房市場，我們憑藉與品牌地產商和房產平台商的戰略合作，快速將營銷管道擴展到全國128個城市的6,050個優質樓盤；對於二手房市場，我們成功創新資料營銷模式，解決了二手房「業主分佈散、溝通成本高」兩大難點，通過深度行業調研、集中區域試點，最終形成以多元化管道資料整合為核心、精準篩選、集中邀約轉化的營銷新模式，並開始在全國範圍內推進複製該模式。

業務回顧(續)

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.3 營銷管理(續)

借助異業延伸管道，開展精準營銷(續)

2016年8月，紅星美凱龍及綠城服務達成全國戰略合作，打造從品牌地產、到房產平台、到全國性物業平台的合作大聯盟。



紅星美凱龍&綠城服務達成全國戰略合作

除此以外，我們亦與多家銀行、地產中介、旅行社、汽車品牌積極探討合作的可能性。於報告期內，我們通過異業互動、精準營銷等模式共發展了大量潛在客戶，而且達成了較高的潛在客戶／消費客戶轉換率。

整合優質品牌工廠資源，聯合營銷打造市場影響力

我們與家居行業內的各大知名家居品牌在長期協同發展中建立了緊密戰略合作，通過整合優質品牌工廠資源，深度挖掘品牌需求，擴大合作深度和範圍，幫助品牌工廠量身訂做專屬營銷活動，並在我們覆蓋全國的家居商場體系中同步推開，通過跨區域聯動營銷持續放大市場影響力，已成為行業最知名的營銷模式之一。

業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.3 營銷管理(續)

整合優質品牌工廠資源，聯合營銷打造市場影響力(續)

報告期內，我們持續創新聯合營銷模式，提升服務品質，打造聯合大促、超級品牌日、家博會、省購會、峰享惠、大牌秀等營銷活動。同時加大優質資源整合，引進芝華士、喜臨門、索菲亞、顧家、美爾凱特等品牌工廠數十位大牌明星資源，同時與一些大品牌聯合舉辦具有行業影響力的事件發佈，極大的促進了品牌影響力和銷售水準的提升。

2.4 物業管理

提倡節能環保，打造綠色商場

我們宣導節能環保的理念，致力於建設節能環保型物業並打造綠色商場。我們依靠科技進步，通過廣泛應用LED能源改造進行能源管理和污染源管控，不僅維護了商場形象，而且使得能耗也保持持續下降。於報告期內，我們有47家商場的用電量同比節約4.9%；我們對商場的成品保護進行了日常量化管理，地面，牆面，吊頂，燈具，門窗的損壞率，從年初的2.7%下降到1.1%。

改善商場環境，提升顧客體驗

我們通過推進「十項服務」標準，即從地面、照明、洗手間、溫度、空氣、停車場、綠化、人員禮儀、防水和電梯十個方面持續提升商場環境品質；同時大力推行各種新工具，如電梯清洗機、高壓水槍、平衡車、登高車、照度儀、光潔度儀等，有效地提升了工作效率和品質。

業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

2.4 物業管理(續)

制度先行，規範管理，嚴格排查，專業培訓，把控商場安全

隨著商場設備使用年限延長，餐飲等異業引入趨於常態化，商場毗鄰環境日益複雜化，安全把控成為我們商場管理的新挑戰。我們在制度上針對異業、毗鄰物業、有污染場所等高風險領域制訂了管理技術要求和安全標準；同時我們通過梳理全國商場風險檔案、利用專業儀器排查商場安全隱患、組織全國消防演練和宣傳等一系列工作預防和排除了潛在的安全隱患；由於商場安全風險仍需充分依賴人的責任心和能動性，我們繼續加強物業管理人員的專業培訓，全面推行全員績效評估，提升員工的工作效率和積極性。於報告期內，我們持續保持了全國商場全年火災、人身傷亡、重點設施設備「零事故」，有力管控了安全風險，持續提升商場安全等級。

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，實現資源共用。

業務回顧(續)

3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

3.1 互聯網泛家居消費

我們圍繞「家」的概念搭建互聯網平台，通過線上線下一體化的運營模式，為消費者提供從裝修入住到居家消費品購買等泛家居消費產業鏈服務。通過對現有家居裝飾及傢俱商場進行數位化改造提升，我們還將線上家居消費平台與線下實體商場網路進行業務資源的充分融合與共用，在為消費者提供便捷優質服務及O2O互動體驗的同時，發揮線下業務與互聯網拓展業務的協同效應，提升整體運營效率、實現價值創造最大化。

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。作為行業轉型升級的先行者，我們的家裝業務依托家居商場為平台，結合強大的品牌影響力，旨在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，推動商場銷售。

我們通過子公司上海家倍得裝飾工程有限公司(「家倍得」)組建了資深的家居設計專業團隊，並在我們的家居商場內開設自營家裝門店，向消費者提供家居設計及裝修一體化服務，與家居商場業務形成協同效應。截至報告期末，我們線上下經營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。

報告期內，我們建立了以設計為主打概念的互聯網家裝平台，並已實現內容、設計師、招商等產品專案的入駐，為用戶提供線上的設計內容展示、設計師線上溝通及預約、以及一系列家裝工具服務等。截至報告期末，我們的互聯網家裝平台已簽約143家商戶，發佈原創內容文章1,093篇。

業務回顧(續)

3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

3.1 互聯網泛家居消費(續)

互聯網零售(續)

報告期內本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功能，通過線上線下互動拓展本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。我們的互聯網零售平台在行業內獨創品牌商維護SPU(標準化產品單元)，供應商調用形成SKU(庫存量單位)的商品管理模式。

由於線下實體店依然是消費者體驗及購買決策的重要組成部分，我們發展互聯網零售平台的戰略重心在於充分發揮與線下實體門店相結合的優勢。一方面，利用線上平台為線下商戶及商品提供無限的長尾展示空間，突破線下門店的商品展示局限，使消費者更便捷有效地獲取商品和門店資訊；另一方面，利用線下「紅星美凱龍」商場廣泛的佈局，充分滿足家居裝飾及傢俱行業消費者的實地體驗需求，為客戶提供商品選購、促銷活動、物流配送、售後保障等一站式落地服務。

截至報告期末，我們的互聯網零售平台已累計實現1,782家品牌商及3,615家商戶簽約入駐；基於本公司自行開發的O2O系統，我們已實現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。

業務回顧(續)

3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

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、商戶提供融資渠道等相關服務。該平台通過專業的風控體系、協力廠商信用資料、央行征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。我們通過向消費者發行預付卡或與銀行合作向消費者提供分期付款服務，滿足消費者與家居相關的資金籌集或使用需求，將家居金融服務與消費者緊密聯繫起來，增強消費者對於我們的產品及服務的黏性，並進一步拉動商場商戶的銷售水準。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，實現資源共用

在家居裝飾及傢俱行業的終端服務體系中，物流配送的工作直接面對消費者，物流服務的品質對品牌的口碑有一定影響。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、及售後服務，提高消費者滿意度及對商戶品牌、紅星美凱龍品牌的粘性，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。截至報告期末，我們的物流倉儲面積超過30,000平方米，服務品牌數目已超330個。

業務回顧(續)

3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

3.3 提供全方位物流服務：滿足平台兩端多重需求，實現資源共用(續)

我們正在進一步完善業務流程，通過家居商場營業員「一鍵下單」、即時查詢庫存情況及顧客資訊回饋、提供三年產品質保及免費拆裝保潔，有效實現了客戶體驗和服務效能的提升。

4、 資訊化建設升級重構，支援互聯網平台發展

報告期內，結合本公司互聯網平台業務的發展，我們對資訊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。星雲系統對商場的全面接入使我們能夠更好地對商場、商戶以及消費者的「大資料」進行收集、分析與利用，幫助我們制定針對性的經營策略，並且有助於提升我們的精細化管理水準，提升我們的經營與管理績效。

在資訊化系統的建設模式方面，我們加大了對資訊化系統的自建投入與自建比例。通過對核心資訊化模組與系統的自建與自我升級，我們將更進一步掌握相關系統的底層架構以及核心技術模式，保障我們資訊化的系統可持續發展，並對我們取得的「大資料」資產實現有效的沉澱。

報告期內，我們上線了面向集團內部員工及集團內部管理的APP平台——「龍眼」系統，通過「龍眼」系統集成員工端所需的業務支援功能，有效提升了員工的工作效率與集團的管理效率。

我們對招商系統進行了進一步的研發升級。除了通過招商及運營資料分析直觀展現招商運營系統、實現即時監控與預警、提升管理精細化程度外，我們結合公司互聯網平台業務的發展計劃，對線上招商系統進行了研發，致力於在未來打通線上線下管道，構架線上線下一體化的招商平台。

同時，我們正在積極建設「智能商場」資訊科技專案，目前已於4家商場完成了WIFI及定位系統的基礎建設工作。「智能商場」的建設將進一步提升顧客購物體驗、促進商戶銷售、創造增值服務收入。

業務回顧(續)

5、 高效的人力資源管理政策：高效支援企業成長

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。

在系統優化方面，我們全面推進人力資源系統的上線，截至報告期末，我們的人力資源系統已覆蓋200家開業商場、52家籌備中商場以及26個業務單元，實現了人力資源系統對家居商場的全覆蓋。

在績效考核及員工激勵方面，我們推行「全員績效考核」制度，將績效管理與考核落實到每一名員工，強化指標體系、績效述職體系及激勵體系的落地性與先進性，成為對集團員工進行管理的重要工具。通過對全體員工的績效考核以及與績效相關的獎金等激勵措施，極大地釋放了員工的工作熱情與能量。報告期內，我們通過有效的考核與激勵措施，提升員工工作效率，降低單位服務面積的員工數量，實現精兵簡政；我們對員工的人員結構進行調整，減少後台支持類員工的數量，增加服務類員工的數量，在保障商場服務與管理品質的同時提高人效。

在人才發展和支持方面，我們建立了商場總經理關鍵崗位元能力模型、BEI(Behavioral Event Interview，行為事件訪談法)面試手冊、能力發展手冊，健全關鍵崗位晉升管理制度，為本集團業務發展提供人才保障；我們通過「星動力」項目招募並培養優秀大學畢業生，為本公司的發展吸收並儲備優秀人才，目前「星動力」項目已開展10周年，為我們招聘並培養了超過1,300名優秀畢業生；我們通過「精英」計劃招募並培養儲備商場總經理，為實現本集團戰略目標儲備關鍵人才，保障梯隊人員的繼任能力；報告期內，我們繼續推行「新青年」計劃，鼓勵創新意識，獎勵創新舉措，挖掘創新人才，努力打造更有創新意識、更加有活力的管理團隊；我們設立的「新業務助推小組」為集團新業務的開拓搭建了管理團隊與核心專業人才隊伍，為本集團新業務的可持續發展注入新鮮血液、打下扎實基礎。

在行業人才培養方面，我們為各部門、各級別員工提供了完善的發展與培訓課程體系，不斷提升管理團隊及員工的能力，我們還成立了「魯班家居學院」，開展若干培訓計劃，致力於提升家居裝飾及傢俱行業從業人員綜合素質。

報告期內，我們連續第6年被中國連鎖經營協會評為最佳企業大學，連續第4年被北京大學社會調研研究中心及智聯招聘評為最佳僱主。

截至報告期末，我們共有員工19,060名。

財務回顧

本公司主要財務業績指標可被分類為收入、本公司擁有人應佔利潤及本公司擁有人應佔核心純利。以上指標提供用以衡量本公司主要策略成效的基礎。有關財務業績指標詳情，請參閱第31頁至32頁之「收入」及第36頁之「本公司擁有人應佔利潤、核心純利及每股盈利」。

1、收入

2016年，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。

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)	2016年 %	2015年 (人民幣千元)	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	9,282,393	100.0	8,756,120	100.0

- 自有／租賃商場：收入由2015年的人民幣5,260.0百萬元增加至2016年的人民幣5,870.7百萬元，增幅為11.6%，主要是我們商場的經營面積和平均租金及管理費的提升所致。2016年末本集團已開業自營商場數量相比2015年末增加11家，總經營面積相應增加697,198平方米；同時，我們利用集中式管理和規模效應使所有商場產生市場營銷協同，並向商戶提供促銷活動等增值服務，提升商場運營管理水準，繼而保證已開業商場在與商戶續簽協議時實現租金及管理費水準的增長。2016年本集團開業自營商場的平均實際單位經營收入為人民幣113元／平方米／月，相比2015年的人民幣114元／平方米／月稍有下降，主要是報告期內新開業商場取得經營收入較低；自2015年初已開業商場的經營收入保持增長，2016年成熟商場同店增長率為5.2%。

財務回顧(續)

1、收入(續)

- 委管商場：收入由2015年的人民幣3,141.7百萬元減少至2016年的人民幣2,740.9百萬元，降幅為12.8%，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。

2、銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括與我們自有／租賃商場的運營直接相關的人員薪資成本、就租賃商場支付的租金及固定費用等。本集團的銷售及服務成本由2015年的人民幣2,242.0百萬元增加至2016年的人民幣2,658.2百萬元，增幅為18.6%，主要是本公司商場網絡擴張導致運營人員數量及其薪酬及福利的增加。

下表載列我們按業務分部劃分的銷售及服務成本：

	截至12月31日止年度			
	2016年 (人民幣千元)	2016年 %	2015年 (人民幣千元)	2015年 %
自有／租賃商場	1,403,606	52.8	1,224,836	54.6
委管商場	939,804	35.4	823,170	36.7
商品銷售及相關服務	134,882	5.1	90,003	4.0
其他	179,880	6.7	103,972	4.7
合計	2,658,172	100.0	2,241,981	100.0

- 自營／租賃商場。銷售及服務成本由2015年的人民幣1,224.8百萬元增加至2016年的人民幣1,403.6百萬元，增幅為14.6%，主要是本期及上期下半年新開業商場相關人員薪資增加，以及本期年終獎計提增加所致。

財務回顧(續)

2、銷售及服務成本(續)

- 委管商場。銷售及服務成本由2015年的人民幣823.2百萬元增加至2016年的人民幣939.8百萬元，增幅為14.2%，主要是2016年末已開業委管商場數量相比2015年末增加所致。

3、毛利及毛利率

2016年，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，主要是委管商場相關收入的毛利率下降所致。

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%

- 自營／租賃商場：毛利由2015年的人民幣4,035.1百萬元增加至2016年的人民幣4,467.1百萬元，增幅為10.7%；毛利率由2015年的76.7%減少至2016年的76.1%，基本持平。
- 委管商場：毛利由2015年的人民幣2,318.5百萬元減少至2016年的人民幣1,801.1百萬元，降幅為22.3%；毛利率由2015年的73.8%下降至2016年的65.7%，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。

財務回顧(續)

4、其他收入

本集團的其他收入主要包括銀行存款以及其他貸款及應收款項的利息收入、政府補貼以及已收及應收補償金。

2016年的其他收入為人民幣199.4百萬元(2015年的其他收入為人民幣194.3百萬元)，其中利息收入為人民幣96.1百萬元，政府補貼為人民幣85.9百萬元。

5、其他損益

本集團的其他損益主要包括呆帳撥備的淨額變動，對可供出售投資及無形資產計提的減值虧損，處置物業、廠房及設備的損益以及處置附屬公司的損益。2016年的其他虧損為人民幣567.3百萬元(2015年的其他虧損為人民幣206.3百萬元)，其中呆帳撥備為人民幣336.5百萬元，主要是我們按照更保守的標準審核委管商場收入相關應收貿易款項。

6、銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括廣告及市場營銷開支、商場能源及維修開支、市場營銷人員及與新業務相關人員薪資成本、售後服務開支等。銷售及分銷開支由2015年的人民幣1,196.9百萬元增加至2016年的人民幣1,205.7百萬元，增幅為0.7%；銷售及分銷開支佔本集團收入的比重由2015年的13.7%下降至2016年的13.0%。

7、行政開支

本集團的行政開支主要包括行政人員的薪資及福利開支、辦公室開支、物業稅及其他雜稅、專業費用等。行政開支由2015年的人民幣882.4百萬元增加至2016年的人民幣1,149.3百萬元，增幅為30.2%；行政開支佔本集團收入的比重由2015年的10.1%上升至2016年的12.4%；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。

財務回顧(續)

8、 財務成本

本集團的財務成本主要包括銀行及其他借款利息、融資租賃利息及債券利息。財務成本由2015年的人民幣854.3百萬元增加至2016年的人民幣949.2百萬元，增幅為11.1%；總利息支出由2015年的人民幣1,250.7百萬元減少至2016年的人民幣1,209.2百萬元，下降3.3%，主要是報告期內市場利率水平整體下降，以及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。

本集團的財務成本主要受物業投資所需相關計息銀行貸款及債券結餘影響。隨著投資物業完成且相關商場開業，我們不再將與該項投資物業有關的利息開支資本化並入賬列作成本。資本化利息開支由2015年的人民幣396.4百萬元減少至2016年的人民幣260.1百萬元，降幅為34.4%，主要是報告期內本集團部分商場建設項目完工並停止資本化所致。

9、 財政政策及目標

本集團採用穩健的流動資金風險管理政策以維持資金的靈活性，這包括維持充足的現金，以及通過足夠的已承諾之信貸融資額度進行融資。

10、 所得稅開支

2016年，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%，降幅高於未計所得稅前利潤。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%。

財務回顧(續)

11、本公司擁有人應佔利潤、核心純利及每股盈利

2016年，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年的人民幣2,552.7百萬元基本持平。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		增長
	2016年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)	
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

2016年本集團每股盈利為人民幣1.11元，2015年為人民幣1.22元。

12、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，主要為我們尚未收回的將由委管商場合作夥伴支付的首次入場費及將由建築商支付的施工諮詢及管理費款項，2016年末相比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。

13、投資物業及其公允價值變動

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。2016年本集團投資物業公允價值增加而錄得收益人民幣2,652.2百萬元，主要由於報告期內若干發達城市的自有商場租金及管理費水準上升以及若干在建商場竣工及開業，導致若干投資物業公允價值增加。本集團將持續以投資物業收取租金，並於適當時機及取決於市場環境考慮處置若干投資物業。

財務回顧(續)

14、資本開支

本集團的資本開支主要涉及投資物業的購建支出。2016年的資本開支為人民幣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。

15、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，相比2015年末人民幣5,954.1百萬元增加人民幣196.1百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2016年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
經營活動所得(所用)現金淨額	3,893,741	3,309,333
投資活動所得(所用)現金淨額	(5,016,660)	(3,912,985)
融資活動所得(所用)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

2016年，本集團經營活動產生淨流入人民幣3,893.7百萬元，相比2015年的淨流入人民幣3,309.3百萬元增長17.7%，主要是報告期內本集團預收租金及服務費增加所致。

2016年，本集團投資活動產生淨流出人民幣5,016.7百萬元，相比2015年的淨流出人民幣3,913.0百萬元增長28.2%，主要是報告期內本集團支付的各類工程、投資款項增加所致。

2016年，本集團融資活動產生淨流入人民幣1,266.9百萬元，相比2015年的淨流入人民幣2,859.7百萬元下降人民幣1,592.8百萬元，主要是本集團2015年發行H股融資規模較大，而報告期內無股權融資所致。

財務回顧(續)

16、債務狀況及負債比率

截至報告期末，本集團債務總額為人民幣21,558.4百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣11,234.8百萬元、債券為人民幣10,323.6百萬元。本集團的銀行及其他借款和債券均以人民幣為單位。

下表載列我們的具體債務情況：

	於2016年 12月31日 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 (人民幣千元)
銀行及其他借款		
銀行借款，有擔保	9,705,833	8,349,819
銀行借款，無擔保	19,000	535,000
其他借款，有擔保	1,510,000	439,733
	11,234,833	9,324,552
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
兩年以內，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
實際利率區間		
固定利率借款	4.90–7.59	6.15–7.59
浮動利率借款	4.41–8.00	5.89–7.38
	於2016年 12月31日 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 (人民幣千元)
債券		
無擔保中期票據		
— 2017年到期債券	894,941	889,791
— 2018年到期債券	497,031	495,449
— 2016年到期債券	—	497,195
私募中期票據		
— 2017年到期私募票據	994,527	989,277
公司債券		
— 2020年到期公司債券	4,973,683	4,960,494
— 2021年到期公司債券	1,485,447	—
— 2023年到期公司債券	1,477,940	—
	10,323,569	7,832,206

管理層討論及分析

財務回顧(續)

16、債務狀況及負債比率(續)

本集團債務總額中，於一年內或按要求償還的部分為人民幣4,676.8百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣3,841.1百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣9,903.4百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣3,137.1百萬元；本集團將於上述借款到期時及時償還。

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%

	截至12月31日止年度 2016年	2015年
利息開支償付倍數 ⁽³⁾	3.63	3.65

附註：

(1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。

(2) 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。

(3) 利息開支償付倍數指各期間的經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以資本化之前的利息開支。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤，加回財務成本、折舊、攤銷及減值，經進一步調整以扣除投資物業公允價值增加所得收益、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、其他損益、其他開支及其他收入。

17、信用評級

截至報告期末，本集團的主體信用評級獲惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings, Inc.)評為BBB+，並且獲標準普爾金融服務公司(Standard & Poor's Financial Services LLC)評為BBB，展望均為穩定。

18、公司資產抵押

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。

財務回顧(續)

19、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400.0百萬元的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1,500.0百萬元的貸款向金融機構發出財務擔保，其中本集團根據25%的持股比例為上述融資提供相應比例的擔保(人民幣375.0百萬元)；及

- (1) 本集團以其持有該聯營企業之股份，對擔保金額中15%的部分，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%的部分，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2,500.0百萬元的貸款向金融機構提供財務擔保，其中本集團根據25%的持股比例為上述融資提供相應比例的擔保(人民幣625.0百萬元)。

截至報告期末，上述兩項財務擔保中的人民幣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，上述財務擔保的公允價值不重大且被擔保的合營及聯營企業財務狀況良好。

20、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司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。

21、未來重大投資計劃

本集團未來的重大投資主要為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，我們將選擇中國有市場吸引力的城市戰略性地開設新的商場，以期利用家居裝飾及家居行業的長期增長趨勢。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。披露於第218頁之綜合財務報表附註43之資本承擔主要與商場組合發展有關。此為我們的策略之一，且我們預期透過策略性地擴張商場網絡及品牌組合增強市場領導地位。

財務回顧(續)

21、未來重大投資計劃(續)

本集團未來的重大投資的資金將主要來源於公司業務經營產生的現金、銀行借款、發行債券以及股東提供的股本出資。我們將堅持穩健的財務管理策略，根據現金流入的情況合理規劃安排投資及營運支出，在保持穩健的財務狀況和負債率水準的同時拓寬融資管道，為未來業務拓展提供更好資金保障。除屬我們日常業務開設新商場外，我們目前沒有任何詳細重要投資計劃。由此，我們預計我們主要的融資計劃為我們的經營活動現金流量，商場收入，銀行貸款以及本集團其他融資活動。

22、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元為單位的銀行存款，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應對重大外幣風險。

23、人力資源

截至報告期末，本集團共聘用19,060名員工(2015年12月31日：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準確定員工的基本工資和獎金水準，並為員工繳納社會保險及住房公積金。2016年，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準和業務實踐能力。

24、報告期後事項

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)，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日刊發的相關公告。

於2017年2月28日的董事會會議上，董事會決議通過分別向臨時股東大會、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起計延期十二個月)的議案。

風險因素

1、 宏觀經濟增速放緩及房地產行業周期性波動所導致的風險

近年來，中國宏觀經濟增速呈現持續放緩態勢。2016年中國國內生產總值比上年增長6.7%，為25年來最低增速，且未來存在進一步降低的可能。宏觀經濟增長的放緩可能使中國原本預期的城鎮化進程減慢，並對居民可支配收入及生活水平的提升產生不利影響。同時，房地產行業作為我國持續調控的基礎產業，與國家宏觀經濟發展密切相關，並呈現較強的周期性特徵。宏觀經濟增速放緩及房地產行業周期性波動所導致的不利變動都可能削弱家居裝飾及傢俱零售行業的需求，從而給本公司的經營業績帶來一定的負面影響。

根據弗若斯特沙利文的數據，2016年，中國家居裝飾及傢俱行業實現銷售額人民幣4.0萬億元，同比增長7.6%，行業增速明顯高於中國宏觀經濟整體增速。我們將積極把握家居裝飾及傢俱行業發展較快的良好機遇，通過快速穩健擴張商場網絡加速提升市場份額，同時提升規模效益和經營效率，加強盈利能力的持續穩定性，從而更好應對和抵禦宏觀經濟和行業波動的風險。

2、 人才短缺及流失的風險

隨著我們經營規模不斷的發展和擴張，對高層次的管理人才、專業人才的需求也將不斷增加。如果人才儲備步伐跟不上業務快速發展的速度，將對我們經營穩定性產生不利影響。

我們針對校園應屆生、績優員工以及主管級員工分別設立了不同的人才培養及儲備計劃，並持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，以提升員工的知識技術水準和業務實踐能力，同時通過持續加強資訊化建設以提高經營效率，從而為規模擴張所需人才團隊建設提供保障。

風險因素(續)

3、 擴展性業務開拓的風險

基於全國性的零售平台和我國家居裝飾及傢俱行業中最大的商戶及消費者數據庫，我們計劃進一步開展具有吸引力的互聯網相關產品及服務以及供應鏈相關產品與服務。與商場業務相比，擴展性業務的經營模式及風險可能有所不同，而我們可能不具備足夠的運營經驗來有效管理該等擴展性業務及相關風險。該等擴展性業務可能會使我們面臨新的挑戰及風險。如果擴展性業務未能取得預期成果，我們整體的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到不利影響。

我們將依靠現有業務積累的強大行業影響力、豐富管理經驗和全國性佈局網絡體系，為開展上述擴展性業務提供優質的品牌、市場、客戶和產品資源支持，並根據市場變化和業務需求靈活選擇和調整經營運作模式，降低擴展性業務不確定性和其他相關風險。

業務展望

我們始終以「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「家居裝飾及家具行業全管道平台商」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

商場網絡建設方面，我們將通過自營模式進一步鞏固一、二線城市的市場領先地位，繼續有選擇性地在核心城市開設新的家居商場；同時，將憑藉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，通過輕資產的委管經營模式快速滲透三線城市及其他城市，進一步擴大我們在全國範圍內的經營覆蓋面，加快市場滲透。此外，我們也在積極探索自有家居商場物業資產證券化的可能性，以提升企業的資產運營效率。

業務展望(續)

- 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(續)

品牌組合建設方面，我們將通過多元化品牌戰略，覆蓋更廣泛的消費者群體和細分市場、服務我們的商戶，進一步提升市場佔有率。

- 2、致力於成為家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿

作為擁有中國內地家居行業內最具有影響力品牌的企業之一，我們將一貫從真正理解和滿足消費者的需求角度出發，為消費者提供更好、更深入的體驗，更專業、全方位的增值服務，更便捷、人性化的服務方式，為消費者提供一個值得信賴、能集成足夠多數量的家居裝飾及家具行業品牌商品的流通平台，一站式、閉環解決消費者的各種需求和痛點，強化消費者的線上、線下一體化體驗，塑造家居裝飾及家具行業最具價值的流通平台，致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿。

- 3、通過數字化戰略提升企業的長期競爭力

我們正在推行的「1001」等數字化戰略正是希望借助互聯網、大數據、雲計算等信息技術提升企業的長期競爭力，迎接新的發展機會。

- 4、積極創新、重視應用資本市場和金融工具

我們將積極開拓新的商業模式，並通過投資、併購等方式來深度整合家居裝飾及傢俱行業上下游資源，特別是尋找進入智慧家居領域的機會，為做大企業規模、做強企業實力、主動擁抱未來、引領整個行業發展而服務。

- 5、持續改善公司治理、規範運作，踐行社會責任

我們將持續改善公司治理架構、組織流程和管理機制；遵守國家法律、恪守商業道德，營造“規範運作”的商業氛圍；積極承擔和踐行社會責任。

董事、監事及高級管理人員簡介

執行董事

車建興先生，50歲，為本集團創辦人，自本公司於2007年6月成立以來一直擔任本公司董事長、執行董事、首席執行官兼總經理。車先生主要負責本集團的整體管理、戰略發展及業務規劃。車先生擁有逾29年業內經驗。彼於80年代末開始傢俱製造職業生涯。隨後彼於1990年12月創辦常州市紅星傢俱城，且於1990年至1994年擔任該傢俱城總經理。隨後彼於1994年6月創辦紅星傢俱集團，且於1994年至2007年擔任董事長及首席執行官。車先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。車先生為中華全國工商業聯合會執行委員會會員。車先生於2014年2月獲上海政府、上海工商業聯合會及上海光彩事業促進會授予「上海傑出之星」的榮譽稱號、於2012年1月獲常州政府授予「常州優秀企業家」的榮譽稱號，及於2006年4月獲江蘇省人民政府授予「江蘇省勞動模範」的榮譽稱號。有關車先生於本公司股份及相關股份中的權益，請參閱本年度報告「董事會報告」章節。

張琪女士，57歲，於2012年6月加入本公司，自此一直擔任本公司副董事長、執行董事及副總經理。張女士主要負責本集團發展業務、戰略與投資規劃、委管商場經營管理、自營商場建設進程、互聯網金融模塊、「星藝佳」業務的統籌管理、法律合規及內部控制等工作。在加入本公司之前，張女士於1984年7月至1992年9月在中國工商銀行上海市黃浦區辦事處擔任南三分理處主任和黨支部書記、南京東路分理處主任、儲蓄科副科長、助理主任及副主任等多個職位。彼於1992年9月至2000年1月先後在中國工商銀行上海分行的黃埔支行及靜安支行擔任副行長、行長及黨委書記。於2000年1月至2008年3月，張女士於中國工商銀行上海分行工作，擔任零售事業處及證券結算處處長、行長助理、副行長及黨委副書記等多個職位。於2008年3月至2012年6月，張女士擔任中國工商銀行私人銀行部總經理及黨委書記。

張女士於1985年9月至1987年7月在復旦大學經濟學院的金融管理幹部專修班學習。彼於1998年6月畢業於上海財經大學，獲金融碩士學位。張女士於2005年10月完成上海國家會計學院與亞利桑那州立大學聯合辦學的EMBA課程，獲工商管理碩士學位。張女士於1997年8月獲中國工商銀行認定為高級經濟師。彼於2004年3月獲中共上海市金融工作委員會及上海市金融服務辦公室授予的「上海金融人才獎」。

董事、監事及高級管理人員簡介

車建芳女士，48歲，於2007年6月加入本公司，自此一直擔任本公司執行董事及副總經理，主要負責本集團的招商管理。在加入本公司之前，車女士於1990年至1993年擔任常州市紅星傢俱總廠的總經理，主要負責業務的整體營運。1994年至2007年，車女士擔任紅星傢俱集團的總經理，負責全國性投資營運。車女士為徐國峰先生的妻子及車建興先生的妹妹。於2007年12月，車女士完成中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」。於2011年7月，彼亦完成長江商學院、哥倫比亞大學商學院、國際管理發展學院及倫敦商學院聯合推出的中國企業首席執行官課程。車女士目前擔任上海市企業家聯合會副會長，並一直熱衷於社會公益事業，設立了「紅星光彩基金」。有關車女士於本公司股份及相關股份中的權益，請參閱本年度報告「董事會報告」章節。

蔣小忠先生，47歲，於2007年6月加入本公司，並自2012年12月以來一直擔任本公司執行董事及副總經理，主要負責本集團的業務發展及經營。在加入本公司之前，蔣先生於1994年6月至2007年6月於紅星傢俱集團擔任黨支部書記、黨委書記及副總裁等多個職位，主要負責業務經營、行政管理及黨委的相關工作。

於1992年7月，蔣先生完成江蘇省委黨校行政管理幹部的三年函授課程。於2011年9月，蔣先生畢業於長江商學院，完成了高級管理人員工商管理碩士課程的學習。

董事、監事及高級管理人員簡介

非執行董事

陳淑紅女士，44歲，於2007年6月加入本公司，自此一直擔任非執行董事，主要負責監督本公司管理及戰略發展。在加入本公司之前，陳女士於1992年7月至1993年12月在常州市紅星傢俱總廠工作，主要負責財會相關的工作。隨後於1994年1月至1999年6月，彼於常州建材傢俱批發中心擔任經理，及於1999年6月至2007年6月，陳女士擔任紅星傢俱集團的財務總監。陳女士為車建興先生的妻子及陳東輝先生的姐姐。

陳女士於2003年畢業於江蘇省工業學院(現稱為常州大學)，獲得成人高等教育會計學歷。於2012年6月，彼畢業於香港科技大學，完成了高層管理人員工商管理碩士課程，獲得高層工商管理碩士學位。有關陳女士於本公司股份及相關股份中的權益，請參閱本年度報告「董事會報告」章節。

徐國峰先生，50歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月以來一直擔任本公司董事及副總經理，並自2014年11月辭任副總經理後一直擔任本公司非執行董事，主要負責監督本公司管理及戰略發展。在加入本公司之前，徐先生自1991年至1994年擔任常州市紅星傢俱總廠廠長，主要負責生產及業務經營。自1994年至2007年，彼擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責管理有關施工的工作並參與重大事件的決策。徐先生為車建芳女士的丈夫及徐國興先生的哥哥。於2004年7月，徐先生完成北京經濟管理函授學院的工商管理函授課程；於2011年9月，彼亦完成長江商學院高級管理人員工商管理碩士課程。

董事、監事及高級管理人員簡介

Joseph Raymond GAGNON先生，39歲，於2009年12月加入本公司，自此一直擔任本公司非執行董事。GAGNON先生主要負責參與制定本公司的公司戰略及業務戰略。彼於2005年9月加入Warburg Pincus Asia LLC(美國華平投資集團的附屬公司)，目前擔任董事總經理兼亞洲房地產投資業務的主管。GAGNON先生自2000年7月至2005年8月曾任職於GE Capital，離職時於東京擔任GE Capital Real Estate的業務發展經理。GAGNON先生自2013年7月起一直擔任Vingroup Joint Stock Company(於胡志明證券交易所上市，股份代碼：VIC)的董事。GAGNON先生亦自2011年6月至2014年9月擔任陽光100中國控股有限公司(於香港聯交所上市，股份代碼：02608)的非執行董事。

GAGNON先生於2000年8月畢業於美國維克森林大學，獲得數理經濟學理學學士學位。於2012年6月14日，GAGNON先生獲委任為泰山投資集團有限公司(「TIGL」，一家於香港註冊成立的公司)的董事。GAGNON先生獲委任為董事時，TIGL財務處境艱難。GAGNON先生的職責包括為其股東及債權人的利益尋求TIGL集團重組方案。於2012年6月18日，TIGL其中一名股東向英屬維京群島法院申請向TIGL委任清盤人。於2012年7月17日，TIGL獲委任為清盤人，作為GAGNON先生所支持及協助的重組過程的一部分。於2012年9月17日，財團同意購買TIGL集團的絕大部分資產。

張其奇先生，35歲，於2010年12月加入本公司，自此一直擔任本公司非執行董事，主要負責參與制定本公司的公司戰略及業務戰略。彼於2009年7月加入北京華平投資諮詢有限公司(美國華平投資集團的附屬公司)，目前擔任執行董事。張先生自2003年8月至2007年7月曾於普華永道諮詢(深圳)有限公司上海分公司先後擔任審計師及高級審計師。張先生於2003年7月畢業於上海外國語大學，獲國際經濟與貿易(英語)學士學位，並於2009年6月獲芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

李振寧先生，63歲，於2012年3月加入本公司，自此一直擔任本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就企業管治、審計、戰略及投資、董事及高級管理層的提名、薪酬與評估的相關事宜提供建議。於加入本公司之前，自1995年5月至2002年12月，李先生以個人身份從事投資活動並擔任財務顧問。彼自2008年5月至2010年4月，於上海張江高科技園區發展股份有限公司(於上海證券交易所上市，股份代碼：600895)擔任獨立董事。於1997年12月，李先生成立上海睿信投資管理有限公司，自此一直擔任其董事會主席。自2006年11月以來，彼亦一直擔任上海聚英文化傳播有限公司董事會主席。李先生於1982年6月畢業於中國人民大學，獲西方經濟學學士學位，並於1985年6月獲經濟學碩士學位。

李均雄先生，51歲，自2015年2月獲委任為本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就董事及高級管理層的提名之相關事宜提供建議。自1992年12月至1994年4月，李先生於香港聯交所上市科工作，先後擔任經理及高級經理；自2001年4月至2011年2月，為胡關李羅律師行的合夥人。李先生目前為何韋鮑律師行的顧問律師。李先生一直擔任多家於香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，包括安莉芳控股有限公司(股份代碼：1388)(自2006年11月起)、網龍網絡控股有限公司(股份代碼：777)(自2008年6月起)、亞洲木薯資源控股有限公司(股份代碼：841)(自2009年1月起)、富通科技發展控股有限公司(股份代碼：465)(自2009年11月起)、新礦資源有限公司(股份代碼：1231)(自2010年12月起)、天福(開曼)控股有限公司(股份代碼：6868)(自2011年8月起)、中海石油化學股份有限公司(股份代碼：3983)(自2012年6月起)、朗詩綠色地產有限公司(股份代碼：106)(自2013年7月起)、中國金洋集團有限公司(股份代碼：1282)(自2015年11月起)、豐盛機電控股有限公司(股份代碼：331)(自2015年11月起)及天寶集團控股有限公司(股份代碼：1979)(自2015年11月起)。李先生亦為越秀房地產投資信託基金的管理人越秀房托資產管理有限公司(股份代碼：405)的獨立非執行董事(任期為2005年11月至2014年10月)、遠東控股國際有限公司(股份代碼：36)的獨立非執行董事(任期為2012年3月至2014年11月)及盈進集團控股有限公司(股份代碼：1386)的獨立非執行董事(任期為2011年2月至2016年3月)(該等公司的股份或所述管理基金之單位或股份於香港聯交所上市)。李先生分別於1988年及1989年於香港大學獲得法學學士(榮譽)學位及法律深造文憑。彼分別於1991年及1997年獲得香港執業律師資格及英國執業律師資格。

董事、監事及高級管理人員簡介

丁遠先生，47歲，於2012年3月加入本公司，自此獲委任為本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就企業管治及審計之相關事宜提供建議。丁先生在財務會計、財務報表分析、企業管治及合併與收購的教學及研究方面擁有逾十年經驗。自1999年9月至2006年9月，丁先生於法國HEC管理學院擔任會計與管理控制系的終身教授。丁先生自2006年9月起加入中歐國際工商學院，目前擔任法國凱輝會計學教席教授、副院長兼教務長。自2013年7月以來，丁先生一直擔任朗詩綠色地產有限公司(於香港聯交所上市，股份代碼：106)的獨立非執行董事、審計委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。自2016年12月以來，彼擔任敏華控股有限公司(於香港聯交所上市，股份代碼：1999)獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會成員；彼目前擔任Jaccar Holdings(一家私人投資公司)董事。自2008年6月至2011年6月，彼擔任安徽古井貢酒股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代碼：000596)獨立董事及審計委員會主席；自2008年6月至2014年6月，彼擔任TCL集團股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代碼：000100)的獨立董事及審計委員會主席。自2011年7月至2015年6月，彼擔任MagIndustriesCorp(於多倫多證券交易所上市，股份代碼：MAA)的董事及審計委員會主席。丁先生於2000年5月畢業於法國波爾多第四大學企業管理學院，獲管理學哲學博士學位。

錢世政先生，64歲，彼於2016年4月加入本公司，自此一直獲委任為本公司的獨立非執行董事。彼主要負責參與制定本公司重大事件之決策並就企業管治、審核以及本公司董事及高級管理層之薪酬及評估相關之事宜提供意見。錢先生於財務及會計方面擁有逾30年的理論及實踐經驗。錢先生自1983年8月至1997年12月擔任上海復旦大學會計學係副主任。自1998年1月至2012年6月，彼擔任上海實業控股有限公司(於香港聯交所上市，股份代碼：363)的執行董事、副總裁；彼亦曾兼任海通證券股份有限公司(於上海證券交易所(股份代碼：600837)及香港聯交所上市(股份代碼：6837))的副董事長。自2014年6月至2017年2月，彼擔任上海城投控股股份有限公司(於上海證券交易所上市，股份代碼：600649)的獨立董事。錢先生於2012年7月返回上海復旦大學，現擔任上海復旦大學管理學院教授。錢先生目前分別擔任上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司(於上海證券交易所上市，股份代碼：600663)、上海來伊份股份有限公司(於上海證券交易所上市，股份代碼：603777)、瀚華金控股份有限公司(於香港聯交所上市，股份代碼：3903)、景瑞控股有限公司*(於香港聯交所上市，股份代碼：1862)及中國龍工控股有限公司*(於香港聯交所上市，股份代碼：3339)的獨立董事。錢先生於1983年7月於上海財經大學會計學係獲經濟學學士學位並於1993年1月及2001年7月分別獲上海復旦大學經濟學碩士學位及管理學博士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

監事

吳凱盈女士，36歲，自2010年12月起一直擔任本公司的股東代表監事，主要負責監督本公司業務開發及運營。吳女士目前擔任Warburg Pincus Asia LLC(美國華平投資集團的附屬公司)的董事總經理。吳女士曾於2003年7月至2005年9月在美銀美林香港的投資銀行部擔任分析員一職。於2005年10月，吳女士加入Warburg Pincus Asia LLC，並於2015年12月晉升至現職。吳女士於2003年5月畢業於賓夕法尼亞大學，獲經濟學學士學位。自2005年9月起，吳女士一直為特許金融分析師協會認定的特許金融分析師。

鄭洪濤先生，50歲，於2016年1月加入本公司，一直擔任本公司獨立監事。鄭先生於北京國家會計學院從事教學和科研工作，擔任法人治理與風險控制中心主任。鄭先生於1995年7月至1996年12月擔任廣東仲愷技術經濟學院的教師。於1997年1月至1997年10月，鄭先生擔任農業部農村經濟研究中心的研究員。於1997年10月至1998年9月，鄭先生擔任光大證券股份有限公司(隨後於香港聯交所(股份代碼：6178)及上海證券交易所(股份代碼：601788)上市)投資銀行部的投資項目經理。

鄭先生自2002年7月至2006年12月在中南財經政法大學從事金融學博士後研究工作。其於2001年6月畢業於華中農業大學，獲得農業經濟及管理學博士學位，以及於1995年6月，獲得農學碩士學位。

鄭先生目前兼任中核蘇閩科技實業股份有限公司、北京無線天利移動信息技術股份有限公司、河北常山生化藥業股份有限公司、北京太空板業股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代碼：300334)、啟明星辰資訊技術集團股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代碼：002439)的獨立董事(分別自2012年及2014年起)。鄭先生於2010年2月被中華人民共和國財政部評為教授。於本年度報告日期前三年內，鄭先生曾擔任唐山冀東水泥股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代碼：000401)及恆信移動商務股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代碼：300081)的獨立董事。

董事、監事及高級管理人員簡介

陳崗先生，40歲，於2016年1月加入本公司，任本公司獨立監事。自2001年7月至2006年8月，陳先生在華泰聯合證券有限責任公司(前稱為聯合證券有限責任公司)投資銀行總部先後擔任高級經理、業務董事及投行四部(上海)總經理。自2006年8月至2007年2月，彼在中信建投證券併購融資總部擔任總經理助理兼上海部負責人。自2007年2月至2010年1月，彼在中泰證券股份有限公司(前稱為齊魯證券有限公司)投資銀行總部先後擔任副總經理和執行總經理。彼自2010年2月到2016年12月期間先後擔任中山證券有限責任公司總裁助理兼投資銀行總部總經理、中山證券投資事業部副總經理兼新三板業務部總經理；2017年1月開始擔任聯儲證券有限責任公司投資銀行總部總經理。陳先生於1998年7月畢業於北京郵電大學科技英語專業，獲工學學士學位。陳先生於2001年7月於復旦大學經濟學院完成金融學(含保險學)課程，獲經濟學碩士學位，於2009年7月於復旦大學經濟學院完成世界經濟課程，獲經濟學博士學位，於2012年7月在復旦大學國際關係與公共事務學院從事政治學博士後研究並出站。陳先生現時兼任復旦大學經濟學院兼職碩士生導師及上海交通大學高級金融學院碩士生導師。彼亦為第十屆中國民主建國會中央財政金融委員會委員。陳先生於2004年11月被上海註冊會計師協會認證為中國註冊會計師。陳先生於2009年9月獲江蘇省人事廳認定為高級經濟師。陳先生於2004年成為中國證券市場首批保薦代表人。

潘寧先生，50歲，自2012年2月起一直擔任本公司監事會主席。彼曾於2007年6月至2011年12月擔任本公司副總經理，主要負責監督本公司的審計工作及評估本公司的投資決策。在加入本公司之前，自1983年11月至2002年3月，潘先生先後於中國人民銀行常州支行、中國工商銀行常州支行及常州市商業銀行擔任高級人員。自2002年至2007年，潘先生擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責企業融資工作。

潘先生於1991年7月在江蘇廣播電視大學(現稱為江蘇開放大學)完成了金融學的非全日制課程，並於1998年6月在蘇州大學完成了貨幣銀行學的研究生課程；2009年12月，完成了由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程 — 中國」。於2016年6月，潘先生完成了上海交通大學上海高級金融學院金融高級管理人員工商管理碩士課程，並獲得高級管理人員工商管理碩士學位；潘先生於1992年6月獲中國工商銀行江蘇分行認定為經濟師。

董事、監事及高級管理人員簡介

巢豔萍女士，46歲，自2010年12月起一直擔任本公司的職工代表監事。巢女士自2007年6月起一直擔任本公司第一發展中心的總經理，主要負責監督本公司的業務發展及經營狀況。自2012年2月起，彼亦一直擔任上海弘美投資的執行事務合夥人。在加入本公司前，巢女士自2002年至2007年在紅星傢俱集團擔任上海區總經理，主要負責項目投資及開發。

巢女士於2010年1月在上海理工大學完成了工商管理專業的非全日制課程。

高級管理人員

李斌先生，42歲，於2016年1月加入本公司，現任本公司副總經理。加入本公司前，李先生曾於2005年1月前任職於合肥榮事達集團有限公司，擔任大客戶總監；2015年9月前任職於蘇寧雲商股份有限公司，擔任副首席運營官，兼任運營總部執行總裁。

李先生畢業於上海對外貿易大學國際貿易專業，現正修讀復旦大學高級管理人員工商管理碩士課程。

劉源金先生，62歲，於2007年6月加入本公司，擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，1971年9月至1977年1月，劉先生在常州市局前街小學工作；1977年1月至1981年9月，擔任常州市天寧區團委幹事及副書記；1985年7月至1997年8月，在常州市天寧區政府工作，先後擔任工業科科長、計經委主任及副區長；1997年8月至2003年12月，歷任常州市國家高新技術開發區管委會副主任、副書記及黨委委員，並兼任常州市新北區副區長及區委副書記；2004年至2007年，擔任紅星傢俱集團副總裁，早期主要負責項目開發。

劉先生於1985年7月在天津大學完成工程管理的學習；於2007年12月完成由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程 — 中國」。於2014年完成長江商學院EMBA課程。劉先生目前就讀於中歐國際商學院CEO課程。

董事、監事及高級管理人員簡介

潘平先生，61歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，1985年至1996年，潘先生歷任無錫商業大廈副總經理及黨委副書記、無錫商場總經理及無錫交家電總公司總經理及黨委書記；1996年至2003年，潘先生擔任無錫市崇安區副區長；2003年至2007年，擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責業務發展及經營。自2012年1月至2014年3月，潘先生亦擔任金科地產集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：000656）的監事，自2014年5月至2015年3月，則擔任董事。

潘先生於1977年8月在無錫市工人業餘大學完成政治學的學業，並於1985年7月在中共無錫市委黨校完成黨政專業的學習。1995年6月，潘先生被江蘇省經濟專業高級職務任職資格評審委員會認定為高級經濟師。潘先生於2015年11月完成了長江商學院、倫敦商學院、哥倫比亞商學院、日本一橋大學國際企業戰略研究學院、歐洲管理和技術學院和瑞士國際管理發展學院聯合開設的「中國企業CEO／金融CEO課程」。於2016年12月29日，潘先生辭任高級管理人員。

席世昌先生，42歲，於2010年7月加入本公司，自2010年12月以來一直擔任本公司首席財務官，主要負責監督本公司的企業融資及財務管理。在加入本公司之前，1999年10月至2002年12月，於上海中永信會計師事務所工作；2003年1月至2010年7月，在德勤華永會計師事務所有限公司工作。

席先生於1995年7月畢業於上海財經大學，獲得金融學學士學位，並於2013年10月完成中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士課程，獲得高級工商管理碩士學位。自2011年6月以來，席先生一直為上海註冊會計師協會認證的註冊會計師。

李建宏先生，43歲，於2013年2月加入本公司，並自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的投資及融資。在加入本公司之前，在20世紀90年代，李先生擔任廈門海關財務科科長；2000年9月，加入敏華控股有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：01999），並於2005年4月至2011年10月擔任其執行董事、首席運營官和副總裁。

李先生於1994年7月畢業於廈門大學，獲得會計學學士學位，於2007年1月獲得北京大學遠程教育高級管理人員工商管理碩士學位，並於2010年3月獲得芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。李先生於2001年6月被中國註冊會計師協會認證為中國註冊會計師。

董事、監事及高級管理人員簡介

徐國興先生，45歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的發展工作及家裝業務。在加入本公司之前，1992年至1994年，徐先生在常州市紅星傢俱總廠及常州市紅星傢俱城工作，主要負責傢俱銷售；1994年至2007年，在紅星傢俱集團擔任銷售經理，主要負責傢俱銷售。徐先生是徐國峰先生的弟弟。

徐先生於2004年6月在中國人民解放軍炮兵學院南京分院完成工商管理的學習，其亦於2012年10月完成長江商學院碩士在職專班課程。目前為江蘇省家居行業協會副會長。於2016年12月29日，徐先生辭任高級管理人員。

張培峰先生，45歲，於2008年10月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的物業管理。在加入本公司之前，自1997年9月至1999年3月，張先生在美國惠而浦水仙公司(中國)(一家主要生產家用電器的公司)工作；1999年6月至2005年7月，在上海百安居裝飾建材有限公司工作；2005年8月至2006年11月，在家得寶(中國)(一家主要銷售家居及建築材料的公司)工作；2007年1月至2008年5月，在百思買商業(上海)有限公司工作。

張先生於1994年7月畢業於曲阜師範大學，獲英語文學學士學位，並於1997年2月畢業於上海外國語大學，獲英語語言學碩士學位。

謝堅先生，46歲，於2011年3月加入本公司，並自2011年4月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的人力資源、文化營銷管理及推廣、行政、管理學院。在加入本公司之前，1995年4月至2011年1月，擔任新世界百貨(中國)有限公司人力資源及服務品質總經理。

謝先生於1990年7月在無錫教育學院完成政治及教育的學業。其於1995年7月通過自學考試獲得南京大學商務管理學士學位，於2015年6月獲得上海交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。謝先生於2010年11月獲得中國建築材料流通協會授予的「優秀行業培訓師」的稱號；並於2013年10月獲第一資源智庫聘任為「第一資源智庫—人力資源專家」和「中國先鋒HR」；謝先生為上海交通大學安泰經濟與管理學院MBA職業導師及CCFA中國連鎖經營協會中國連鎖企業人力資源委員會主任委員；於2015年4月評選入圍2015中國HR變革推動者—百人榜。謝先生帶領團隊自2011年連續六年榮獲「最佳企業大學」獎，自2013年連續四年榮獲「中國最佳僱主」獎。

董事、監事及高級管理人員簡介

郭丙合先生，43歲，於2007年6月加入本公司，自2011年10月以來一直擔任本公司副總經理；自2013年12月以來亦一直擔任董事會秘書，主要負責本公司的法律合規、企業管治、內部控制、投資者關係及資訊披露，並在董事會履行其職責時提供支持與協助。在加入本公司之前，自2001年7月至2004年3月，郭先生在申銀萬國證券股份有限公司投資銀行部工作；隨後自2004年3月至2005年10月，在天一證券有限公司工作；2006年至2007年，擔任紅星傢俱集團首席財務官助理。

郭先生於1998年7月於安徽教育學院(現稱合肥師範學院)英語教育學院完成學業，於2001年7月獲復旦大學經濟學碩士學位，且獲長江商學院高級工商管理碩士學位。郭先生於2005年1月獲寧波市人民政府認定為中級經濟師。

王偉先生，47歲，於2007年6月加入本公司，自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。自加入本公司以來，王先生先後擔任多個職位，包括2007年6月至2008年8月，擔任重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司及成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司總經理；2008年8月至2009年6月，擔任西南地區及上海營運中心總經理；2009年6月至2012年8月，擔任總裁助理及京滬西南地區營運中心總經理；2010年9月至2012年8月，擔任京滬西南地區營運中心總經理。在加入本公司之前，2004年3月至2005年12月，擔任武漢國美電器有限公司總經理助理；2005年12月至2007年6月，擔任紅星傢俱集團發展中心總經理助理，主要負責常州及徐州地區的商場營運。

王先生於1992年6月畢業於湖北大學，獲頒中文學士學位，於2005年6月畢業於武漢理工大學，獲頒工商管理碩士學位。於2015年6月畢業於中國人民大學(EMBA)，獲高級工商管理碩士學位。

陳東輝先生，40歲，於2007年6月加入本公司，自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責發展本公司的線上業務。陳先生自加入本公司以來，先後擔任多個職位，包括自2007年6月至2010年6月擔任第四營運中心的總經理及山東、東北及華北地區的總經理；自2010年6月至2013年12月，擔任總裁助理及華北及東北地區總經理。在加入本公司之前，陳先生先後於紅星傢俱集團擔任多個職位，包括自1994年12月至1996年7月擔任會計；自1996年7月至2006年8月擔任副總經理，負責多個營運附屬公司的業務經營；及自2006年8月至2007年6月擔任第四營運中心、山東、東北及華北地區的總經理。陳先生是陳淑紅女士的弟弟。

董事、監事及高級管理人員簡介

於2005年4月，陳先生在上海交通大學完成了工商管理的高級課程，於2014年1月於華東師範大學透過網上教學完成了工商管理的學習，並於2016年6月獲得上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。

張賢先生，38歲，於2007年6月加入本公司。自2015年3月以來一直擔任本公司副總經理。其主要負責商場總體運營及管理本公司的預付卡、建築材料採購及物流業務。張先生自加入本公司以來已先後擔任多個職位，包括自2007年6月至2010年12月，擔任第四營運中心副總經理、山東及東北地區副總經理以及蘇南地區總經理；自2010年12月至2015年1月，擔任營運推廣中心總裁助理及總經理。在加入本公司之前，張先生在紅星傢俱集團先後擔任多個職位，包括自1999年1月至2005年1月，擔任人力資源部門主任及總裁辦公室主任，2005年1月至2007年6月，擔任第四營運中心副總經理、山東及東北地區副總經理以及蘇南地區總經理。張先生於2016年4月榮獲「上海市青年五四獎章」稱號。

張先生於2013年6月畢業於廣西師範大學，獲工商管理碩士學位。

唐正茂女士，47歲，於2015年4月加入本公司，自2015年8月以來擔任本公司副總經理、董事會財務顧問，主要負責本公司的國際投資者關係、境內外融資以及公司市值管理，並為董事會提供財務分析建議和投資建議。在加入本公司之前，自1994年至1999年，唐女士在君安證券有限公司深圳總部研究所、香港分公司投資銀行部及機構銷售部工作；自2001年至2002年，在瑞士信貸第一波士頓紐約投資銀行總部工作；自2002年至2014年，在SOHO中國有限公司工作，先後擔任拓展部經理／總監、企業融資及投資者關係部總監、董事會秘書、執行董事和財務總裁。

唐女士於1991年獲復旦大學經濟學學士學位，於1994年獲復旦大學西方經濟學碩士學位，並於2001年獲耶魯大學商學院商業管理碩士學位(MBA)。於報告期內，唐女士辭職。

董事會報告

本公司董事會謹此提呈本公司及其附屬公司截至報告期末的年度報告及經審計綜合財務報表。

公司資料及全球發售

本公司為一家於2011年1月6日在中國註冊成立的中外合資股份有限公司。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市。

主要業務

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要從事自有／租賃商場、委管商場、商品銷售及相關服務業務。本集團的主要業務如下：

- i. 自有／租賃商場包括向商戶出租樓層面積並向其提供綜合及持續的經營及管理支援；
- ii. 委管商場包括向本集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以開發及管理本集團自有品牌下的商場；
- iii. 商品銷售及相關服務包括家居商品的零售及提供相關裝飾服務。

有關本集團主要附屬公司主要業務的詳情，請參閱第238至240頁所載綜合財務報表附註50。於報告期內，本集團主要業務的性質概無任何重大變動。

財務資料摘要及經營業績

有關本集團截至報告期末的財務資料摘要及經營業績載於第10頁至44頁之「管理層討論及分析」章節。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論載於第7至9頁「董事長致辭」章節及於第10至44頁「管理層討論及分析」章節。有關本集團可能面臨之風險之描述，請參閱第10至44頁「管理層討論及分析」章節。有關本集團風險管理目標及政策之描述，請參閱第88頁「企業管治報告」章節。截至2016年12月31日止財政年度以後已發生對本集團造成影響之重要事件的詳情，載於第240頁綜合財務報表附註51及第10至44頁「管理層討論及分析」。有關本集團年內表現的分析(使用主要財務表現指標)載於第10至44頁「管理層討論及分析」章節。

環境政策及表現

我們須遵守若干環保法律及法規，包括中華人民共和國水污染防治法、中華人民共和國大氣污染防治法、中華人民共和國環境噪聲污染防治法、中華人民共和國固體廢物污染環境防治法、中華人民共和國環境影響評價法、建設項目竣工環境保護驗收管理辦法及建設項目環境保護管理條例。根據中國法律，我們的每個物業發展項目均須接受環境影響評估。我們須向環保局遞交相關環境影響研究或報告連同其他所需文件，以供相關環保當局評審。相關政府機關的審批將列明工程項目適用的空氣污染、噪音污染及廢水廢物排放標準。在設計、興建及營運具體項目時，須將有關措施考慮在內。每個項目完成後，相關政府當局亦將到現場視察，以確定符合所有適用的環保標準。

我們已採取並將繼續採取特定措施以確保遵守適用環境法律及法規，其中包括(i)嚴格選擇工程承建商及監督施工過程；(ii)項目竣工後及時向相關政府部門申請審查；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦開展自願環保活動，我們在設計物業項目時會將節能減排納入重點考慮因素。於2016年，我們就遵守環境合規成本約人民幣179.84百萬元。假設環保法律及法規不會出現任何重大變動，我們預期年度合規成本將大體上趨於同等水平。

於報告期末，我們的商場自營運以來概無因違反任何環境法律或法規而被處以任何重大罰款。

董事會對環境社會及管治(「環境社會及管治」)戰略及報告負有整體責任。董事會負責評估及釐定與環境社會及管治相關風險，並確保已採取適合及有效的環境社會及管治風險管理及內部監控系統。截至2016年12月31日止年度有關該等系統有效性的確認書已提交至董事會。本集團將在本年度報告發佈後不遲於3個月內另行公佈按照上市規則附錄二十七項下披露規定的一份單獨環境、社會及管治報告。

遵守相關法律法規

本集團及其活動需要遵守中國境內多項法律法規的規定，包括但不限於《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國建築法》等法律、法規以及其他規範性文件。本集團注重內部風險管控，設立了獨立的財務管理中心、法務部、內控合規部，負責在內部審批環節對本公司進行的各項業務所應遵守的法律法規予以具體分析和審查，並且有針對性地配備了專業團隊進行管理、檢查和糾正，以確保本集團在所有重大方面均遵守相關法律法規的規定。

本集團已遵守公司條例、上市規則及證券及期貨條例有關(其中包括)資料披露及企業管治方面的規定。本集團已採納標準守則。

與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深明僱員為寶貴資產。本集團提供具有競爭力之薪酬方案以吸引及激勵僱員。本集團定期審閱僱員之薪酬方案，並作出必要之調整以符合市場標準。本集團亦明白與供應商及客戶維護良好關係，對實現短期及長期目標十分重要。為維持品牌競爭力以及主導地位，本集團致力向客戶提供一貫之優質產品及服務。於報告期內，本集團與供應商及／或客戶之間概無重要及重大之糾紛。

主要風險及不確定因素

有關本集團於截至報告期末之主要風險及不確定因素的詳情，請參閱「管理層討論及分析」章節第10至44頁。

銀行貸款及其他借款

有關本集團截至報告期末之銀行貸款及其他借款詳情，請參閱第199至200頁之綜合財務報表附註32。

債券

本公司已於2016年7月14日完成第二期公司債券的發行，發行規模為人民幣3,000,000,000元，第一類債券及第二類債券的票面利率分別為3.50%及4.29%，以及發行價格為其本金值的100%。該等公司債券於上海證券交易所上市。

公司債券募集的所得款項淨額用於償還本公司及其附屬公司之借款。詳情請參閱本公司日期分別為2016年7月8日、7月12日及7月15日之公告。

有關本集團截至報告期末之債券詳情，請參閱第201至202頁之綜合財務報表附註33。

或有負債

有關本集團截至報告期末之或有負債詳情，請參閱第227頁之綜合財務報表附註47。

投資物業

我們所擁有的所有投資物業均用於賺取租金。且該等投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。以下所列為本公司董事認為重大持作投資的物業。

編號 物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
1. 上海真北店二期商場 中國 上海市 真北路1058號	家居商場	4,636,000

編號	物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
2.	上海浦東滬南商場 中國 上海市 浦東新區臨御路518號	家居商場	4,323,000
3.	鄭州商都商場 中國 河南省 鄭州市鄭東新區 商都路1號	家居商場	3,496,000
4.	上海汶水商場 中國 上海市 寶山區汶水路1555號	家居商場	3,406,000
5.	南京卡子門商場 中國 江蘇省南京市秦淮區 卡子門大街29號	家居商場	3,382,000
6.	北京東四環商場 中國 北京市 朝陽區 東四環中路193號	家居商場	3,170,000

董事會報告

編號	物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
7.	瀋陽鐵西商場 中國遼寧省 瀋陽市鐵西區 北二東路35號	家居商場	3,095,000
8.	上海浦東金橋商場 中國 上海市 浦東新區 金藏路100號	家居商場	2,767,000
9.	北京西四環商場 中國 北京市 豐台區 西四環路113號	家居商場	2,605,000
10.	北京北四環商場 中國 北京市 朝陽區北沙灘1號	家居商場	2,358,000

物業、廠房及設備

有關本集團於截至報告期末之物業、廠房及設備的詳情，請參閱第178至179頁綜合財務報表附註18。

可供分派的儲備

截至報告期末，本公司的可供分派的儲備為人民幣2,548.6百萬元。

有關截至報告期末本集團儲備變動及本公司財務狀況表的資料，請參閱第121至123頁綜合權益變動表及第236至237頁綜合財務報表附註49。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期內，本集團並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

末期股息及稅項減免

董事會決議於2017年6月8日舉行之應屆股東週年大會上建議股東向於2017年6月20日名列本公司股東名冊之股東派付截至2016年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.42元。上述提議派發末期股息須待股東於股東週年大會上審議及批准後方可作實。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》、《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》等法律法規以及中國國家稅務總局頒佈的相關規範性文件規定，本公司作為扣繳義務人，在向H股個人股東支付2016年度股息時，應按10%稅率代扣代繳股息的個人所得稅，H股個人股東可根據其居民身份所屬國家(地區)與中國簽訂的稅收協議及內地和香港(澳門)間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。

對於非居民企業H股股東，根據中國國家稅務總局的相關規範性文件規定，本公司統一按10%稅率代扣代繳其股息的企業所得稅。

就本公司向通過上海證券交易所投資本公司H股的投資者派發2016年度現金股息，本公司將現金股息派發至中國證券登記結算有限責任公司上海分公司，其作為港股通H股投資者名義持有人，將通過其登記結算系統將現金股息發放至相關港股通H股投資者。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知(財稅[2014]81號)》的相關規

董事會報告

定，對內地個人投資者，本公司應按照20%的稅率代扣個人所得稅；對內地證券投資基金，比照個人投資者徵稅；對內地企業投資者本公司不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。港股通投資者股權登記日、現金股息派發日等時間安排與本公司H股股東一致。

如本公司H股股東對上述安排有任何疑問，可向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置本公司H股所涉及的中國內地、香港及其他國家(地區)稅務影響的意見。

退休福利

有關本集團於截至報告期末之退休福利的詳情，請參閱第208頁綜合財務報表附註39。

財務摘要

本集團過往五個財政年度的財務概要載於本年度報告的第241頁。本摘要並不構成綜合財務報表的一部分。

主要供應商及客戶

截至報告期末，向本集團最大供應商採購的採購額佔本集團採購總額的約32.7%。截至報告期末，本集團五大供應商應佔總採購額佔本集團採購總額的約49.5%。

截至報告期末，向最大第三方客戶的銷售額佔本集團總收入的約0.3%。截至報告期末，本集團五大第三方客戶應佔銷售總額佔本集團總收入的約1.5%。

截至報告期末，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本)於本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

慈善捐款

本集團於截至報告期末共捐款人民幣5.9百萬元。

關連及持續關連交易

於綜合財務報表附註48披露之關聯方交易中，以下交易構成本公司之持續關連交易，須根據上市規則第14A章的規定於本年度報告內予以披露。本公司於報告期間內並未訂立任何關連交易。

(i) 常州市紅星裝飾城租賃協議

於2011年4月1日，本公司的全資附屬公司常州美凱龍與常州市紅星裝飾城訂立一份租賃協議，據此，常州美凱龍將自常州市紅星裝飾城租賃一項物業以運營及管理常州裝飾城。

常州市紅星裝飾城租賃協議的初始租賃期限為自簽訂日期起計十年。常州美凱龍將在最初三年支付固定金額人民幣13.8百萬元／年的年租金及服務費用，隨後第四年增加10%及剩下的六年每年增加3%。這些定價機制已參考(i)相同區域類似物業的現行市價；(ii)常州市紅星裝飾城收購物業的成本；及(iii)這些物業的折舊成本釐定。於常州市紅星裝飾城租賃協議期限內，常州美凱龍有專有權利使用租賃物業。根據適用法律法規，常州市紅星裝飾城租賃協議可於常州美凱龍於租賃到期前至少兩個月發出書面通知後由訂約方協商重續。

由於常州市紅星裝飾城為車建興先生以其個人身份成立的個人獨資企業，根據適用的中國法律，以透過資產轉讓的方式向本集團轉讓物業，將對常州市紅星裝飾城產生稅務影響，而有關影響將最終轉為有關物業的購買價格。因此，我們決定向常州市紅星裝飾城租賃物業，以管理及運營常州裝飾城。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年，常州美凱龍根據常州市紅星裝飾城租賃協議向常州市紅星裝飾城支付的年租金及服務費用分別為人民幣14.8百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣16.0百萬元。基於上述定價機制，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，租賃的年度上限預計將分別為人民幣15.5百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣16.5百萬元。

於報告期，根據常州市紅星裝飾城租賃協議，常州美凱龍已付及應付的租金及服務費為人民幣16.0百萬元。

(ii) 與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞訂立的委管協議

本公司分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞(「相關業務夥伴」)訂立委管協議及補充協議(視情況而定)，據此，本公司將管理及經營各相關業務夥伴擁有的家居裝飾及傢俱商場。由於有關委管協議的性質相同且均與各方(因其為車建興先生及車建芳女士的聯繫人而與我們有關連)訂立，該等協議已根據上市規則歸為一個整體。

根據各委管協議，本公司最初向相關業務夥伴收取每年介乎人民幣2.0百萬元至人民幣6.0百萬元(視情況而定)固定金額的管理費，這種定價機制符合我們2013年前訂立的委管安排的定價政策。2013年12月及2014年1月，本公司與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞訂立補充協議，據此，本公司及相關業務夥伴同意修訂有關管理費的定價機制，由固定的統一費率改為各相關業務夥伴收取的租金總額的百分比(須受最低年度管理費的規限)。該調整乃經本公司及各相關業務夥伴經公平磋商後作出以反映當前市場狀況。本公司與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及陝西鴻瑞訂立的委管協議的條款及條件保持不變，惟本公司應陝西鴻瑞的特殊請求而一次性豁免陝西鴻瑞2014年部分應付管理費除外。五份委管協議各自的期限為自其簽署之日起計七至十年不等。

五份委管協議項下的管理費的金額乃依據：(i)當地市場狀況；(ii)本公司對各商場的未來租金收入水平的估計；及(iii)本公司各業務夥伴對未來租金收入的預期。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年，本公司根據與相關業務夥伴訂立的五份委管協議收取的管理費總額分別為人民幣17.0百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣12.5百萬元。根據(i)上文所述的定價機制；(ii)市場狀況；(iii)本公司目前對各商場未來租金收入水平的估計；及(iv)本公司各業務夥伴對未來租金收入的預期，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的管理費年度上限預計將分別為人民幣17.3百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣18.3百萬元。

於報告期，根據該等協議及該等補充協議，本公司已收到及應收的管理費為人民幣12.5百萬元。

我們根據五份委管協議管理及經營的大部分家居裝飾及傢俱商場都位於中國的三線及其他城市。相關業務夥伴擬將通過與我們的合作充分利用我們的經營經驗及聲譽。董事認為，以相對較少的資本需求利用相關業務夥伴的知識及經驗在這些新興本土市場擴大我們的地理覆蓋範圍、提高我們的市場份額及品牌知名度，符合我們的利益及業務戰略。

(iii) 紅星企發框架協議

直接全資附屬公司星易通匯於2015年3月20日與紅星企發訂立預付卡購買框架協議（「紅星企發框架協議」），並於2015年6月3日訂立補充協議，據此，星易通匯將向紅星企發及／或其附屬公司（「紅星企發集團」）銷售我們的單用途預付卡，用作與紅星企發集團物業銷售業務有關的促銷手段。紅星企發框架協議自簽署日期起至2018年3月20日止有效期三年。

根據紅星企發的框架協議，星易通匯與紅星企發集團將按一般商業條款單獨訂立預付卡購買協議，該協議列明購買價格及購買量。購買價格乃經公平磋商並參考預付卡的面值、實際購買量以及當時的市場狀況所釐定。星易通匯須向持卡人提供設備及服務，以供持卡人使用預付卡購買產品。

紅星企發集團主要從事房地產開發、百貨商場經營及管理以及多用途綜合設施建設及管理。我們與紅星企發集團合作可促進預付卡的銷售及提升星易通匯的業績。這亦將有助於為家居裝飾及傢俱商場帶來新顧客，從而增加商場的销售額。

就預付卡的面值而言，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年紅星企發框架協議的年度上限預計將分別為人民幣100百萬元、人民幣150百萬元及人民幣200百萬元。該等年度上限釐定的依據為(i)上文所述定價機制；及(ii)就紅星企發集團購買我們的預付卡的數量的估計，計及紅星企發集團當前對於其2015年至2017年合約銷量（截至2017年12月31日止三個年度各年分別為人民幣10,000百萬元、人民幣15,000百萬元及人民幣20,000百萬元）的估計，預期其將會增長。

於報告期內，與紅星企發之間無實際發生額。

(iv) 與上海洪美就租賃金山物業訂立租賃協議

於2015年9月25日，本公司與上海洪美置業有限公司就租賃金山物業訂立一份租賃協議（「租賃協議」）。於2016年6月，本公司、本公司全資附屬公司上海紅星美凱龍楷恒家居有限公司（「紅星美凱龍楷恒」）及上海洪美訂立一份補充協議把本公司於租賃協議下的權益及義務轉到紅星美凱龍楷恒。除此以外，租賃協議下的條款及條件並無任何變更。

本集團與上海洪美過往並無任何交易，原因是金山物業為新建物業。

金山物業的所在地位於中國上海正在開發的地區，本集團已於2016年5月開設該地區的首個高級大型家居裝飾及傢俱商場（上海金山商場）。董事認為該租賃能令本集團以合理成本進入上海鄰近市場，並進一步提高本集團於上海的市場份額及品牌知名度，有助本集團鞏固其於上海市場的領導地位，並有利其長遠發展。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，根據本公司應付年度租金及任何其他費用計算的租賃協議年度上限分別為人民幣7百萬元、人民幣9百萬元及人民幣12百萬元。根據物業有限租賃協議，就該租賃應付的租金乃經本公司與上海洪美公平磋商並參考本集團於鄰近區域及相近級別城市經營的其他商場的現行定價機制、本公司可能從將於金山物業開設的商場之商戶所收到的預期租金以及當地的家居裝飾及傢俱市場的發展階段後釐定。

於報告期內，本公司根據租賃協議應支付及應付的年租金及其他費用達人民幣4.7百萬元。

本公司確認已符合上市規則第十四A章的披露規定。

獨立非執行董事經過市場環境因素、交易金額、公司治理等相關方面考慮，已確認截至2016年12月31日止年度之上述持續關連交易乃本集團於：(i)日常及一般業務過程；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據規管該等交易之相關協議及按公平合理且符合本公司及股東整體利益之條款訂立。

本公司已安排財務部門監控持續關連交易。財務部門將就持續關連交易編製相關資料及材料，並於提交所有相關資料及材料予董事會供考慮前，提交予董事會秘書處檢查合規情況。所有相關資料將隨附董事會決議案。就報告期間該等持續關連交易而言，財務部門及董事會秘書處已檢討及審議相關資料及材料，確保遵守相關規定（如並無超過年度上限及確保交易根據各自相關條款進行），從而維護股東權益。

本公司核數師已根據上市規則第14A.56條的規定就上述持續關連交易出具無保留意見之函件，當中載有其結果及結論，其確認：(i)其概無察覺任何事項致令其認為上述持續關連交易未經董事會批准；(ii)就涉及由本集團提供商品或服務之交易而言，其概無察覺有任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有遵守本集團之定價政策；(iii)其概無察覺任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有按照規管此類交易的相關協議之條款訂立；及(iv)就各筆交易之總額而言，其概無察覺任何事項致令其認為有關金額超出招股章程及日期為2015年9月25日之公告所披露之最高年度總額。核數師已將核數師函件之副本呈交予香港聯交所。

股本

有關截至報告期末本公司已發行股份總數變動詳情，請參閱第204至205頁綜合財務報表附註37。

權益掛鈎協議

本公司截至報告期末並未訂立權益掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

全球發售所得款項用途

全球發售所得款項淨額約為人民幣5,573.3百萬元。董事會決議於2015年7月31日更改部分全球發售所得款項淨額之擬定用途。進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年7月31日之公告。

於報告期末，本公司已合共動用76%所得款項淨額用於9個自營商場開發、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、電子商務及信息技術系統開發、營運資金及其他一般公司用途。

董事會

於報告期內，本公司董事如下：

執行董事

車建興先生(董事長)

張琪女士(副董事長)

車建芳女士

蔣小忠先生

非執行董事

陳淑紅女士

徐國峰先生

Joseph Raymond GAGNON先生

張其奇先生

獨立非執行董事

李振寧先生

丁遠先生

李均雄先生

錢世政先生(於2016年4月19日獲委任)

周勤業先生(於2016年4月19日辭任)

各董事已於2016年12月與本公司訂立合同。根據公司章程第90條，董事須於股東大會選任，為期三年，可於屆滿時重選連任。

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於報告期末，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉列載如下：

本公司及其相聯法團之股份及相關股份

(i) 本公司

股東名稱	職銜	股份類別	權益性質	持有相關 股份數目	佔相關股份 類別之概約 百分比 ⁽¹⁾	佔股份 總數之概約 百分比 ⁽¹⁾
車建興 ⁽²⁾	董事長、首席執行官 兼執行董事	內資股	受控法團權益	2,480,315,772 (好倉)	96.85%	68.44%
陳淑紅 ⁽³⁾	非執行董事	內資股	配偶權益	2,480,315,772 (好倉)	96.85%	68.44%

附註：

- 於報告期末，本公司已發行股份總數3,623,917,038股股份，其中包括2,561,103,969股內資股及1,062,813,069股H股。
- 車建興先生透過其在紅星美凱龍控股集團有限公司（前稱上海紅星美凱龍投資有限公司（「紅星美凱龍控股」，一家於中國註冊成立的有限責任公司）擁有的92.00%直接權益，間接擁有本公司已發行股份總數的68.44%，因此，就證券及期貨條例而言，其被視為在紅星投資所持2,480,315,772股內資股中擁有權益。
- 陳淑紅女士為車建興先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳淑紅女士被視為在車建興先生所擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

董事會報告

(ii) 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	於相聯法團 的股本權益	於相聯法團 的權益概約 百分比 ⁽¹⁾
車建興	紅星美凱龍控股 ⁽¹⁾	實益權益	46,000,000 (好倉)	92%
車建芳	紅星美凱龍控股 ⁽¹⁾	實益權益	4,000,000 (好倉)	8%

附註：

- (1) 紅星美凱龍控股，為本公司的投資控股公司，由車建興先生及車建芳女士(車建興先生的妹妹)分別持有92%及8%的權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部的定義，其為本公司的「相聯法團」。於2016年12月31日，紅星美凱龍控股持有本公司2,480,315,772股內資股，約佔本公司已發行股份總數的68.44%；其中有135,910,236股股份(約佔本公司已發行股份總數的3.75%)處於質押之中，該質押由紅星美凱龍控股以中航信託股份有限公司為受益人作出，另有372,870,460股股份(約佔本公司已發行股份總數的10.29%)處於質押之中，該質押由紅星美凱龍控股以上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行為受益人作出。有關股份質押的詳情，請參閱招股章程「控股股東的股份質押」章節。

除上文披露者外，於報告期末，概無本公司董事、監事或最高行政人員或於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予通知本公司及香港聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉)；或(b)登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內；或(c)根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於報告期末，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條須記入所述登記冊內之權益或淡倉，及被直接及／或間接視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本之面值中擁有5%或以上之權益之人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)或公司列載如下：

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持股份數目	佔相關股份	
				類別之概約百分比 ⁽¹⁾	佔股本總數之概約百分比 ⁽¹⁾
紅星美凱龍控股	內資股	實益擁有人	2,480,315,772	96.85%	68.44%
Warburg Pincus & Co. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners GP LLC ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners, L.P. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069	48.85%	14.33%
Candlewood Investment SRL ⁽²⁾	H股	其他	338,054,924	31.81%	9.33%
Warburg Pincus Real Estate I L.P. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	338,054,924	31.81%	9.33%
Springwood Investment SRL ⁽²⁾	H股	其他	181,170,145	17.05%	5.00%
WPRE I Redstar Manager LLC ⁽²⁾	H股	受控法團權益	181,170,145	17.05%	5.00%
WPRE I Redstar, L.P. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	181,170,145	17.05%	5.00%
Central Huijin Investment Ltd. ⁽³⁾	H股	受控法團權益	53,500,000	5.03%	1.48%
中國再保險(集團)股份有限公司 ⁽⁴⁾	H股	實益擁有人	53,500,000	5.03%	1.48%

董事會報告

附註：

- (1) 於2016年12月31日，本公司合共擁有3,623,917,038股已發行股份，其中包括2,561,103,969股內資股及1,062,813,069股H股。
- (2) Warburg Pincus Real Estate I, L.P.是Candlewood Investment SRL(「Candlewood」)的唯一股本配額持有人。Warburg Pincus Real Estate I, L.P.由Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC完全控制。

WPRE I Redstar, L.P.是Springwood Investment SRL(「Springwood」)的唯一股本配額持有人。WPRE Redstar Manager LLC是WPRE I Redstar, L.P.的普通合夥人。Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC是WPRE Redstar Manager LLC的管理成員。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC被視為於Warburg Pincus Real Estate I, L.P.、Candlewood Investment SRL、WPRE Redstar Manager LLC、WPRE I Redstar, L.P.及Springwood Investment SRL各自於本公司持有的股權中擁有權益。

Warburg Pincus Partners, L.P.是Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC的管理成員。Warburg Pincus Partners GP LLC是Warburg Pincus Partners, L.P.的普通合夥人。Warburg Pincus & Co.是Warburg Pincus Partners GP LLC的管理成員。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，Warburg Pincus & Co.被視為於Warburg Pincus Partners GP LLC、Warburg Pincus Partners, L.P.、Warburg Pincus Real Estate I GP、Warburg Pincus Real Estate I, L.P.、Candlewood Investment SRL、WPRE Redstar Manager LLC、WPRE I Redstar, L.P.及Springwood Investment SRL各自於本公司持有的股權中擁有權益。

Candlewood所持的338,054,924股H股處於質押之中，該質押由Candlewood作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。

Springwood所持的181,170,145股H股處於質押之中，該質押由Springwood作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。

- (3) 中國再保險(集團)股份有限公司(「中國再保險」)為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司並於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1508)。Central Huijin Investment Ltd.為中國再保險之股東，因此根據證券及期貨條例之披露規定，其被視為於53,500,000股H股中擁有權益。

除上文披露者外，於報告期末，本公司並不知悉任何其他人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有記入根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉。

董事、監事及高級管理人員之履歷

有關本公司之董事、監事及高級管理層之履歷詳情，請參閱「董事、監事及高級管理人員」章節。

董事及監事的服務合約及於重大交易、安排及合約的權益

各董事的重選已於本公司於2016年12月30日舉行之2016年第三次臨時股東大會上獲股東批准。各董事於2016年12月與本公司訂立合約，該等服務合約的主要條款包括：

(a) 任期三年，由取得相關股東批准委任當日起計；及

(b) 可根據該等合約各自的條款予以終止。

每名獨立非執行董事須每兩屆輪值退任一次；其餘董事須每三屆輪值退任一次。

概無董事與本公司訂有不可由本公司免付賠償金（一般法定義務除外）而於一年內終止之服務合約。

股東代表監事吳凱盈女士已於2016年12月與本公司訂立服務合約。職工代表監事潘寧先生及巢豔萍女士均已於2016年12月與本公司訂立服務合約。獨立監事鄭洪濤先生及陳崗先生已於2016年12月與本公司訂立服務合約。

該等服務合約的主要詳情包括：

(a) 自獲得有關股東批准委任之日起計為期三年（惟如屬職工代表監事，則自第三屆監事會開始之日起計）；及

(b) 可根據該等合約各自的條款予以終止。監事可重選連任。

概無監事與本公司訂有不可由本公司免付賠償金（一般法定義務除外）而於一年內終止之服務合約。

除本年度報告所披露者外，於報告期末，概無董事及監事或與董事及監事有關連的實體，於對本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約方的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

與控股股東訂立的重大合約

除本年度報告關於與我們的控股股東紅星企發訂立的交易，於本報告期末，我們並無與我們的控股股東訂立任何其他重大合約。

管理合約

截至2016年12月31日止年度，除董事之服務合約外，本公司於報告期內並未與任何個人、公司或實體公司訂立任何合約以管理本公司的全部或任何主要部分業務。

董事獲准許的彌償條文

截至2016年12月31日止年度及截至本年度報告日期期間，均未有曾經或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及董事及監事（不論是否由本公司或其他訂立）或其有聯繫公司的任何董事及監事（如由本公司訂立）。於報告期末，本公司已為本集團董事及高級職員投購合適的董事及高級職員責任保險。

董事及控股股東於競爭業務的權益

如招股章程所披露，車先生及其緊密聯繫人繼續於若干與或可能與本集團的核心業務（「核心業務」，於中國運營及管理家居裝飾及傢俱商場）相競爭的業務（「受限制業務」）中持有權益。

1. 綠地金牛商場

車先生透過成都置業（為紅星企發的間接全資附屬公司）持有綠地金牛50%股本權益，而綠地金牛持有成都金牛商場及其相應的資產及負債。考慮到綠地金牛主要從事房地產開發業務而成都金牛商場當時正在建設中，本公司於2011年處置其於從事房地產開發業務公司中之股本權益過程中將該等50%股本權益出售予成都置業。為鞏固本集團核心業務及盡量降低與控股股東潛在競爭及利益衝突，本公司於2011年12月訂立回購框架協議（經兩份補充協議補充），據此，本公司獲授予回購權，其中包括成都金牛商場。鑒於成都金牛商場即將開業，本集團已於2013年11月與綠地金牛訂立了委管協議，據此，本集團會以自有的品牌經營及管理成都金牛商場，以待我們回購商場。

鑒於綠地金牛商場自2014年8月起開始運營已逾兩年，董事認為其業務經營已進入成熟階段。於2015年10月23日，本公司與成都置業訂立回購協議，據此，本公司同意回購成都金牛商場(由成都置業通過綠地金牛持有的)的50%權益。有關進一步詳情，請參閱招股章程 — 「與控股股東的關係」及本公司於2015年10月23日發佈之公告。於報告期末，本公司尚未行使回購協議的回購權。

2. 於若干項目公司之權益

車先生通過紅星企發及其附屬公司持有64家項目公司(其持有若干委管商場)之少數權益。於2015年10月23日，本公司與紅星企發訂立權益轉讓框架協議，據此，本公司同意收購上海紅星美凱龍實業有限公司(「目標公司」)100%的股本權益，於重組完成後本公司將持有項目公司股本權益。倘目標公司未能收購任何該等項目公司的相關股本權益，本公司可行使購股權購買該相關項目公司的相關股本權益。有關進一步詳情，請參閱招股章程 — 「與控股股東的關係」及本公司於2015年10月23日發佈之公告。於報告期末，權益轉讓框架協議下有關目標公司的股本權益已轉讓予本公司，由此，車先生與本公司之間並不存在競爭。

3. 常州市紅星裝飾城持有之物業

本公司全資附屬公司常州美凱龍就常州裝飾城之經營及管理自常州市紅星裝飾城租賃一項物業。常州市紅星裝飾城為一家由車先生根據中國法律成立之個人獨資企業。在2011年4月之前，常州市紅星裝飾城用此項物業經營其自營商場(當時稱為「常州紅星商場」)。為鞏固本集團核心業務及盡量減少與控股股東的潛在競爭及利益衝突，自2011年4月起，常州市紅星裝飾城已停止從事家居裝飾及傢俱商場業務，鑒於向本集團轉讓有關物業可能導致稅務影響，故向常州美凱龍租賃有關物業。

我們已採取企業管治措施管理本集團與控股股東之間的潛在利益衝突。由於回購成都金牛商場50%權益的回購協議及收購項目公司的權益轉讓框架協議項下擬進行的交易構成關連交易，在該交易中擁有權益的董事已在該董事會決議案上放棄投票以批准協議。有關進一步詳情，請參閱本年度報告的「關連及持續關連交易」。

除招股章程及本年度報告所披露外，概無董事及控股股東於與本公司構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

不競爭承諾

為確保我們的核心業務與車先生及其緊密聯繫人的其他業務活動之間不存在競爭，車先生與紅星美凱龍控股（前稱上海紅星美凱龍投資有限公司）以本公司為受益人訂立了不競爭承諾（「不競爭承諾」），據此，彼等已承諾其將不會並將盡最大努力促使其各自的緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接（不論以委託人或代理身份）自行或聯同或代表任何人士、商號或公司從事、參與任何受限制業務或於任何受限制業務中持有權利或權益。

根據不競爭承諾，車先生及紅星美凱龍控股已承諾（其中包括）(i)按不遜於向彼等或彼等各自核心聯繫人提供之條款及條件向本公司提供任何受限制業務的新商機；(ii)協助本公司購回相關商場，包括成都金牛商場；及(iii)授出選擇權及優先購買權令本公司可購買自常州市紅星裝飾城租賃的物業。有關進一步詳情，請參閱招股章程 — 「與控股股東的關係」。

車先生及紅星美凱龍控股確認於報告期間已遵守不競爭承諾。獨立非執行董事亦對車先生及紅星美凱龍控股的不競爭承諾進行審查並認可遵守的情況。

董事及監事於收購股份或債權證之權利

除上文「董事、監事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」章節所披露者外，於報告期內任何時間，本公司或其任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司之任何附屬公司概無訂立賦權董事或監事可通過收購本公司或任何其他企業法團股份或債權證取得利益之任何安排，且概無股東或監事或彼等任何配偶或低於18歲的子女獲授任何權利認購本公司或任何其他企業法團權益或債務證券，亦無行使任何有關權利。

董事、監事及高級管理人員以及五位最高薪人士之酬金

有關董事、監事及高級管理人員以及本公司五位最高薪人士之酬金詳情，請參閱第167至172頁綜合財務報表附註13及14。

有關高級管理人員薪酬等級如下表所載列：

(人民幣)	2016年 (高級管理層人數)	2015年 (高級管理層人數)
1-1,000,000	—	1
1,000,000-1,500,000	—	5
1,500,000-2,000,000	5	6
2,000,000-2,500,000	2	—
2,500,000-3,000,000	3	—
3,000,000-3,500,000	1	—
3,500,000-4,000,000	—	—
4,000,000-4,500,000	1	—

薪酬政策及董事薪酬

僱員薪酬由基本薪金與表現紅利構成。本公司對僱員進行年度評估，並不時進行抽檢。評估結果直接與僱員報酬掛鉤。工作表現及記錄突出的僱員升職管理職位。

根據適用中國法律法規以及本集團商場營運所在當地部門強制規定，本公司為僱員多項社會保險計劃作出供款，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、生育保險計劃及工傷保險計劃。所需供款金額為僱員薪酬百分比，視乎各地相關工資水平、營運地點及僱員平均年齡等其他因素而有所不同。

董事以董事袍金、工資、住房津貼及其他津貼、實物利益、退休計劃僱員供款及酌情花紅形式收取報酬。

有關截至報告期末董事酬金詳情，請參閱第167至171頁綜合財務報表附註13。

獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事(即周勤業先生(於2016年4月19日辭任)、李振寧先生、丁遠先生、李均雄先生及錢世政先生(於2016年4月19日獲委任))根據上市規則第3.13條發出之彼等各自之獨立性確認函。本公司已妥善審閱各董事的獨立性確認函。本公司認為，獨立非執行董事自其獲委任日期至報告期末或彼等各自辭任日期(視情況而定)為獨立，並於本年度報告日期仍為獨立(視情況而定)。

重大法律訴訟

截至報告期末，本公司不涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就本公司所知，也不存在任何尚未解決或可能面臨的重大法律訴訟或索賠。

遵守企業管治守則

於報告期內，除偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的條文，當中載有有關(其中包括)董事、董事長及首席執行官、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、其職責與薪酬及與股東的溝通等方面的良好企業管治原則。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。

詳情請參閱第88頁的「企業管治報告」章節。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行(註冊會計師)已審核綜合財務報表。德勤•關黃陳方會計師行須退任及合資格膺選連任，本公司將就此向應屆股東週年大會提呈決議案。

本公司於過往三個年度並無更換核數師。

審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本集團所採納的會計準則及政策以及綜合財務報表。

優先購股權

公司章程或中國法律並無制定優先購股權之條文。

公眾持股量的充足性

香港聯交所已根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納本公司已發行股本的較低公眾持股量百分比（「最低公眾持股量」），惟須符合以下規定：

- i. 公司最低公眾持股量為(a)15.10%；(b)全球發售完成後的公眾持股量百分比；及(c)行使超額配股權後的公眾持股量百分比中最高的一項；
- ii. 公司於上市後的每份年度報告中連續確認其公眾持股量符合規定；及
- iii. 公司將會實行適當措施確保持續維持聯交所規定的最低公眾持股量。

本公司並未行使超額配股權。由此，本公司已遵守公眾持股的要求，且公眾持股量為緊隨全球發售後的公眾持股量百分比(15.10%)。根據於本年度報告日期本公司可公開獲取的資料及就董事所知，本公司一直維持豁免規定的公眾持股量。

以投票方式進行表決

於報告期內，本公司股東週年大會上及臨時股東大會上股東所作之所有表決均以投票方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠信之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東所作之所有表決均將以投票方式進行。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2017年5月9日至2017年6月8日以及由2017年6月15日至2017年6月20日暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須於2017年5月8日下午四時三十分前，將股份過戶文件送達本公司於香港的證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。為合資格獲派發建議末期股息(須待股東於應屆股東週年大會上批准)，本公司股份的未登記持有人須於2017年6月14日下午四時三十分前將股份過戶文件按上述地址送達至香港中央證券登記有限公司。

董事及監事之資料變動

根據上市規則第13.51B條，有關本公司於報告期內之董事及監事之資料之變動載列如下：

姓名	職位	變動詳情
周勤業先生	獨立非執行董事	周勤業先生於2016年4月19日辭任本公司獨立非執行董事職務。
錢世政先生	獨立非執行董事	錢世政先生於2016年4月19日獲委任為本公司獨立非執行董事職務。 錢世政先生於2017年2月辭任上海城控股股份有限公司(於上海證券交易所上市，股份代碼：600649)的獨立董事。
丁遠先生	獨立非執行董事	丁遠先生自2016年12月以來擔任敏華控股有限公司(於香港聯交所上市的公司，股份代號：1999)獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會及審核委員會成員。

未來發展

有關本公司未來發展的詳情，請參閱第43至44頁所載之「業務展望」一節。

報告期後重要事項

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日刊發的相關公告。

於2017年2月28日的董事會會議上，董事會決議通過分別向於2017年4月19日召開的臨時股東大會、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。

承董事會命

主席

車建興

上海，二零一七年三月二十日

監事會報告

1、監事會召開會議和進行決議的情況

2016年監事會共召開了5次會議，有關會議及決議如下：

- (1) 2016年1月31日召開第二屆監事會第三次臨時會議。會議審議並通過了關於選舉本公司第二屆監事會主席的議案。
- (2) 2016年3月21日召開第二屆監事會第四次會議。會議審議並通過了關於本公司截至2015年12月31日止年度監事會報告的議案、本公司2015年度利潤分配預案、關於續聘德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)以及德勤關黃陳方會計師行為本公司2016年度財務審計機構的議案。
- (3) 2016年8月22日召開第二屆監事會第五次會議。會議審議並通過了關於截至2016年6月30日止六個月經審閱的財務報表的議案、關於本公司2016年上半年度財務報表的議案、關於截至2016年6月30日止六個月的中期股息的議案、關於截至2016年6月30日止六個月的中期報告及中期業績公告的議案、關於本公司截止於2016年6月30日內部控制的自我評價報告的議案。
- (4) 2016年11月15日召開第二屆監事會第四次臨時會議。會議審議並通過了關於提名吳凱盈女士為第三屆監事會監事候選人的議案、關於提名陳崗先生為第三屆監事會獨立監事候選人的議案、關於提名鄭洪濤先生為第三屆監事會獨立監事候選人的議案。
- (5) 2016年12月30日召開第三屆監事會第一次臨時會議。會議審議並通過了關於選舉第三屆監事會主席的議案。

2、監事會對公司有關事項的獨立意見

- (1) 本公司依法運作情況：2016年監事會成員繼續通過列席董事會會議、審閱專項報告以及現場走訪、約談座談、審計與專項調查等方式對本公司運行情況進行監督。對照各項規定，監事會認為，本公司決策程序規範，內部控制有效，本公司董事及高級管理人員勤勉履職，沒有違反法律、法規、公司章程及損害本公司和股東利益的行為。監事會審閱了本公司2016年度德勤會計師事務所內部控制審計報告，認為報告如實反映了本公司治理和內部控制的現狀，審計意見客觀，同意披露有關報告。
- (2) 檢查本公司財務的情況：報告期間內，監事會認真履行檢查本公司財務狀況的職責，對本公司經營和風險情況進行監控，並對各定期報告出具了審核意見。監事會認為本公司的財務報告如實反映了本公司的財務狀況和經營成果。
- (3) 募集資金使用情況：監事會對本公司本年度全球發售H股所得款項的存放和使用情況進行檢查，沒有發現募集資金中的問題。報告期內，本公司在上海證券交易所完成第二期本公司債券的發行，發行規模為人民幣3,000,000,000元，第一類債券及第二類債券的票面利率分別為3.50%及4.29%。監事會關注了有關債券的發行和資金使用情況，未發現違規現象。
- (4) 股權激勵情況：於報告期內，本公司未進行股權激勵。
- (5) 重大資產收購和出售情況：於報告期內，本公司無重大資產收購和出售。
- (6) 關連及持續關連交易：於報告期內，監事會對本公司本年度持續關連交易進行了關注，包括：(i)與常州市紅星裝飾城訂立的租賃協議、(ii)與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞訂立的委管協議、(iii)與紅星企發訂立的紅星企發框架協議、(iv)與上海洪美就租賃金山物業訂立的租賃協議。本公司於報告期間內並未訂立任何關連交易。

監事會報告

獨立非執行董事經過市場環境因素、交易金額、公司治理等相關方面考慮，已確認截至2016年12月31日止年度之上述持續關連交易乃本集團於：(i)日常及一般業務過程；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據規管該等交易之相關協議及按公平合理且符合本公司及股東整體利益之條款訂立。

本公司已安排財務部門監控持續關連交易。財務部門將就持續關連交易編製相關資料及材料，並於提交所有相關資料及材料予董事會供考慮前，提交予董事會秘書處檢查合規情況。所有相關資料將隨附董事會決議案。就報告期間該等持續關連交易而言，財務部門及董事會秘書處已檢討及審議相關資料及材料，確保遵守相關規定（如並無超過年度上限及確保交易根據各自相關條款進行），從而維護股東權益。

本公司核數師已根據上市規則第14A.56條的規定就上述持續關連交易出具無保留意見之函件，當中載有其結果及結論，其確認：(i)其概無察覺任何事項致令其認為上述持續關連交易未經董事會批准；(ii)就涉及由本集團提供商品或服務之交易而言，其概無察覺有任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有遵守本集團之定價政策；(iii)其概無察覺任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有按照規管此類交易的相關協議之條款訂立；及(iv)就各筆交易之總額而言，其概無察覺任何事項致令其認為有關金額超出招股章程及日期為2015年9月25日之公告所披露之最高年度總額。本公司核數師已將核數師函件之副本呈交予香港聯交所。

面向未來，隨著本公司各項業務的進一步發展，監事會將在原有的工作基礎上堅決貫徹本公司既定的戰略方針，嚴格遵照國家法律法規和《公司章程》賦予監事會的職責，恪盡職守，督促本公司規範運作，切實保障與維護本公司和股東的合法利益。

紅星美凱龍家居集團股份有限公司監事會

二〇一七年三月二十日

企業管治報告

本集團致力於保持高標準的企業管治，以保障股東的權益及法定權利以及提升企業的價值與問責性。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市。

本公司所採用的企業管治原則及常規概述如下：

遵守企業管治守則

於報告期間，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的條文，當中載有有關(其中包括)董事、董事長及首席執行官、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、其職責與薪酬及與股東的溝通等方面的良好企業管治原則。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。

偏離企業管治守則條文第A.2.1條

車建興先生(「車先生」)為本公司董事長及首席執行官。鑒於上述有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務以及車先生自2007年6月以來一直擔任本集團首席執行官及總經理，董事會認為車先生除擔任董事會主席外，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)其應為本公司的利益及以符合本公司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公司營運的事宜。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首席執行官的職務相分離。

遵守標準守則

本公司已採納標準守則規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。本公司已向董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於報告期間已遵守標準守則所載準則。

董事會

董事會的組成

於報告期末，本公司董事會由12名董事組成，包括4名執行董事，4名非執行董事及4名獨立非執行董事。本公司董事會現任成員列表如下。

姓名	職位	重新委任日期 ⁽¹⁾
車建興先生 ⁽²⁾	董事長、執行董事	2016年12月30日
張琪女士	副董事長、執行董事	2016年12月30日
車建芳女士	執行董事	2016年12月30日
蔣小忠先生	執行董事	2016年12月30日
陳淑紅女士	非執行董事	2016年12月30日
徐國峰先生 ⁽³⁾	非執行董事	2016年12月30日
Joseph Raymond GAGNON先生	非執行董事	2016年12月30日
張其奇先生	非執行董事	2016年12月30日
李振寧先生	獨立非執行董事	2016年12月30日
丁遠先生	獨立非執行董事	2016年12月30日
李均雄先生	獨立非執行董事	2016年12月30日
錢世政先生 ⁽⁴⁾	獨立非執行董事	2016年12月30日

附註：

- (1) 董事於2016年12月30日召開的臨時股東大會獲重選。
- (2) 車建興先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。
- (3) 徐國峰先生為車建芳女士的丈夫。
- (4) 自2016年4月19日起，周勤業先生已辭任獨立非執行董事。於2016年4月19日，錢世政先生獲委任為獨立非執行董事。

董事履歷載於本年度報告「董事、監事及高級管理人員」章節。

於報告期間，董事會在任何時間均遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

本公司認為董事會成員的日益多元化是支持公司實現戰略目標及促進可持續發展的關鍵因素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專業，使其可具效率及有效履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀加入審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

董事會會議

根據公司章程的規定，董事會會議分為定期會議和臨時會議。董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集。會議應提前不少於14日向董事發出通知，以使彼等能有機會出席會議並於會議議程內加載有關事宜以供討論。

除公司章程中將需董事會審議的關連交易外，董事會會議應當由二分之一以上的董事出席方可舉行。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本會／將會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

除招股章程及本報告披露外，根據本公司所知，董事會成員之間不存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大的關係。

董事的委任及重選連任

根據公司章程的規定，董事由股東大會選舉產生，任期為三年。於任期屆滿後，各董事可重選連任。每名獨立非執行董事須每兩屆輪值退任一次。本公司已就委任新董事執行了一套有效的程序。新董事的提名事宜先由提名委員會及薪酬與考核委員會商議，然後再向董事會提交建議，並由股東大會選舉通過。

本公司已與各董事(包括非執行董事)訂立了服務合約或委任函，該等服務合約期限為三年。

企業管治報告

董事的培訓情況

入職及持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、規則、法例及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。本公司亦定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、現狀及前景的更新資料，使其得以履行彼等的職責。

所有董事於報告期間接受培訓情況如下：

董事姓名	接受培訓內容
車建與	A、B
張琪	A、B
車建芳	A、B
蔣小忠	A、B
陳淑紅	A、B
徐國峰	A、B
Joseph Raymond GAGNON	A、B
張其奇	A、B
周勤業(自2016年4月19日起，周勤業先生已辭任獨立非執行董事)	A、B
李振寧	A、B
丁遠	A、B
李均雄	A、B
錢世政(於2016年4月19日，錢世政先生獲委任為獨立非執行董事)	A、B

附註：

- A. 律師事務所、合規顧問、外聘核數師等組織的上市公司治理及董事職責的相關培訓；
- B. 閱讀有關公司治理、董事責任、內控風險管理等規定及參加講座、論壇、會議等。

董事會和管理層行使的職權

董事會對股東大會負責，行使下列職權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司亦鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會負責制訂本公司之企業管治政策並履行以下企業管治職務：

- (1) 發展及檢討本公司的企業管治的政策及常規；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察本公司的政策及常規符合所有適用法律及規例的要求；
- (4) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規指引(如有)；及
- (5) 檢討本公司對企業管治守則及企業管治報告的披露要求的合規情況。

董事責任保險

本公司已於2016年6月21日就針對其董事提出的法律訴訟購買適當的保險。

董事委員會

董事會將若干職責分授予多個委員會。根據相關中國法律法規及企業管治守則，本公司已設立四個董事委員會，即審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

審計委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第C.3條及第D.2條設立審計委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，審計委員會由三名獨立非執行董事組成，即丁遠先生、李振寧先生及錢世政先生。丁遠先生擔任審計委員會主席，具有上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格。審計委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 就外聘核數師的委任或更換提出建議；
- 監督本公司的內部審計系統及其實施情況；
- 保持內部核數師與外聘核數師之間的緊密溝通；
- 審查本公司的財務資料及其披露，並審核董事會授權的重大關連交易；
- 檢查本公司財務報表、年度報告及賬目、中期報告、其他定期報告、商定程序及審計報告(以下簡稱「資料」)的完整性，審閱資料中所載有關財務報告的重大判斷，對本公司財務報告之編製與披露的完整性、準確性及真實性發表意見；
- 審查本公司及其附屬公司與分公司風險管理及內部控制系統的合理性、有效性及實施情況，並向董事會提出建議；
- 就內部核數師的表現提出意見；
- 監督本公司的企業管治、向董事會提出建議及審核年度報告中披露的企業管治報告；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

截至報告期末，審計委員會按照《公司法》、《公司章程》、本公司《董事會審計委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開2次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
審計委員會	2016年3月21日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審閱及討論由本集團核數師就審核本集團截至2015年12月31日止年度業績而發出之報告； 2. 審閱及向董事會建議本集團截至2015年12月31日止年度經審核的財務報表、業績公告及年度報告； 3. 審閱及向董事會建議本集團2015、2014、2013年度經審計的財務報表(A股IPO申報用)； 4. 審閱及向董事會建議公司2015年度利潤分配預案； 5. 考慮及向董事會建議續聘德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)以及德勤•關黃陳方會計師行為公司2016年度財務審計機構的議案； 6. 審閱本公司2016年度預計關聯交易； 7. 審閱本公司內審中心2016年度工作計劃； 8. 審閱本公司企業管治報告； 9. 審閱及向董事會建議公司截至2015年12月31日經審核的內部控制的自我評價報告的議案。 	

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
	2016年8月22日	<ol style="list-style-type: none">1. 審閱及討論由本集團核數師編製致審計委員會有關本集團截至2016年6月30日止六個月的年度業績而發出之報告；2. 審閱及向董事會建議本集團截至2016年6月30日止六個月經審閱的財務報表（「財務報表」）草稿；3. 審閱及向董事會建議本集團2016年上半年度財務報表的議案；4. 審閱及向董事會建議本集團截至2016年6月30日止六個月的中期股息的議案；5. 審閱及向董事會建議將於香港聯交所網站及本公司自設網站刊發本集團根據財務報表而制訂之截至2016年6月30日止六個月的中期業績公告草稿；6. 審閱及向董事會建議將於香港聯交所網站及本公司自設網站刊發本集團截至2016年6月30日止六個月的中期報告草稿；7. 審閱本集團2016年上半年內部審計工作總結及建議下半年工作計劃；8. 審閱及向董事會建議本集團截止於2016年6月30日內部控制的自我評價報告的議案；9. 審閱本集團2016年上半年風險管理及內部控制工作總結及建議下半年工作計劃。	丁遠先生、錢世政先生及李振寧先生出席

審計委員會持續監督和監察公司的風險管理及內部監控系統，與外聘核數師及管理層定期地檢討，每年至少一次對本公司的企業會計與財務控制、風險管理及內部監控系統的範圍、充足性及有效性，以及與風險或披露有關的任何相關重大發現進行檢討，並考慮提出對此類監控改進的建議。檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。有關審計委員會作出的年度審核之進一步詳情，載於「風險管理及內部監控」章節。

薪酬與考核委員會

本公司已遵照企業管治守則之守則條文第B.1條設立薪酬與考核委員會，並制定其書面職權範圍。

截至報告期末，薪酬與考核委員會由三名董事組成，包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、李振寧先生及錢世政先生。錢世政先生擔任薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 按照董事、監事及高級管理層成員的職權範圍及其職位的重要性以及其他供比較公司相關職位的薪酬基準制定董事、監事及高級管理層成員的薪酬計劃；
- 薪酬計劃包括但不限於表現評估的標準及程序、主要評估制度及主要獎懲方案和制度等；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 審查本公司董事、監事及高級管理層成員的表現，並進行年度表現評估；
- 監督本公司的薪酬計劃及激勵制度的實施情況；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

企業管治報告

截至報告期末，薪酬與考核委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會薪酬與考核委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開6次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
薪酬與考核委員會	2016年1月8日	1. 審核新聘兩名監事和一名職工代表監事的《監事服務合同》	周勤業先生、車建興先生及李振寧先生出席
	2016年3月21日	1. 檢討2015年度本公司董事及經理之履職責任情況及年度績效考評； 2. 檢討及向董事會建議有關2016年度本公司董事、監事及高級管理層之薪酬及激勵制度。	周勤業先生、車建興先生及李振寧先生出席
	2016年4月18日	1. 審核新聘獨立非執行董事的獨立非執行董事服務合同	周勤業先生、車建興先生及李振寧先生出席
	2016年4月19日	1. 關於選舉第二屆董事會薪酬與考核委員會主任的議案	錢世政先生、車建興先生及李振寧先生出席
	2016年11月15日	1. 關於審核第三屆董事會董事候選人薪酬的議案。	錢世政先生、車建興先生及李振寧先生出席
	2016年12月30日	1. 關於選舉第三屆董事會薪酬與考核委員會主任的議案。	錢世政先生、車建興先生及李振寧先生出席

提名委員會

本公司已遵照企業管治守則守則條文第A.5條設立提名委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，提名委員會由三名董事組成，包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、李均雄先生及李振寧先生。李振寧先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 根據本公司的經營活動、資產規模及股權架構就董事會的規模及組成向董事會提出建議；
- 研發董事會成員、總經理及高級管理層其他成員的選任標準及程序，並向董事會提出建議；
- 對董事、總經理及高級管理層其他成員的合適候選人進行深入調查並向董事會推薦人選；
- 審核及審查董事、總經理及高級管理層其他成員的候選人，並向董事會推薦人選；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

截至報告期末，提名委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會提名委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開4次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
提名委員會	2016年1月31日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 檢討2015年度董事會、董事會下屬各委員會、總經理及其他高級管理人員的架構、人數及組成及成員多元化； 2. 檢討第三屆董事會的董事提名原則，繼續發揮董事在公司戰略、治理方面的作用。 	李振寧先生、車建興先生及李均雄先生出席

企業管治報告

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
	2016年3月28日	1. 關於提名增補第二屆董事會獨立非執行董事的議案	李振寧先生、 車建興先生及 李均雄先生出席
	2016年11月15日	1. 關於提名車建興先生為第三屆董事會執行董事候選人的議案；	李振寧先生、車建興先生及李均雄先生出席
		2. 關於提名車建芳女士為第三屆董事會執行董事候選人的議案；	
		3. 關於提名陳淑紅女士為第三屆董事會非執行董事候選人的議案；	
		4. 關於提名徐國峰先生為第三屆董事會非執行董事候選人的議案；	
		5. 關於提名蔣小忠先生為第三屆董事會執行董事候選人的議案；	
		6. 關於提名張琪女士為第三屆董事會執行董事候選人的議案；	
		7. 關於提名Joseph Raymond Gagnon先生為第三屆董事會非執行董事候選人的議案；	
		8. 關於提名張其奇先生為第三屆董事會非執行董事候選人的議案；	

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
		9. 關於提名李均雄先生為第三屆董事會獨立非執行董事候選人的議案；	
		10. 關於提名錢世政先生為第三屆董事會獨立非執行董事候選人的議案；	
		11. 關於提名李振寧先生為第三屆董事會獨立非執行董事候選人的議案；	
		12. 關於提名丁遠先生為第三屆董事會獨立非執行董事候選人的議案；	
	2016年12月30日	1. 關於選舉第三屆董事會提名委員會主任的議案。	李振寧先生、車建興先生及李均雄先生出席

戰略與投資委員會

本公司已設立戰略與投資委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，戰略與投資委員會由五名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事，即車建興先生、張琪女士、蔣小忠先生、張其奇先生及李振寧先生。車建興先生擔任戰略與投資委員會主席。

戰略與投資委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 研究本公司的長期發展及戰略計劃並向董事會提出建議；

企業管治報告

- 研究本公司的重大投資、融資建議、資本營運及資產管理，並向董事會提出建議，而有關研究與建議須根據公司章程經董事會會議或股東大會批准；
- 研究對本公司發展而言屬重大的事宜並向董事會提出建議；
- 審查上述經董事會會議或股東大會批准的事宜的執行情況；及
- 處理經董事會授權的其他戰略事宜。

截至報告期末，戰略與投資委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會戰略與投資委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行可職責共召開1次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
戰略與投資委員會	2016年3月21日	<ol style="list-style-type: none">1. 公司發展戰略2. 公司擬發行A股當年(2016年)及未來兩年的發展計劃3. 擬訂並實施發展計劃的假設條件4. 實施發展計劃面臨的主要困難5. 業務發展計劃與現有業務的關係6. 本次擬發行A股對實現上述業務發展目標的作用	車建興先生、張琪女士、蔣小忠先生、張其奇先生及李振寧先生出席

董事會會議出席記錄

於報告期間，各董事出席股東大會、董事會會議及各委員會會議之記錄如下：

董事姓名	已出席 董事會會議/ 舉行會議次數	已出席 審計委員會 會議/ 舉行會議次數	已出席 薪酬與考核 委員會會議/ 舉行會議次數	已出席 提名委員會 會議/ 舉行會議次數	已出席 戰略與投資 委員會會議/ 舉行會議次數	已出席 股東大會/ 舉行會議次數
車建與	16/16	—	6/6	4/4	1/1	6/6
張琪	16/16	—	—	—	1/1	6/6
車建芳	16/16	—	—	—	—	6/6
蔣小忠	16/16	—	—	—	1/1	6/6
陳淑紅	16/16	—	—	—	—	6/6
徐國峰	16/16	—	—	—	—	6/6
Joseph Raymond GAGNON	16/16	—	—	—	—	6/6
張其奇	16/16	—	—	—	1/1	6/6
周勤業 ⁽¹⁾	6/6	1/1	3/3	—	—	1/1
李振寧	16/16	2/2	6/6	4/4	1/1	6/6
丁遠	16/16	2/2	—	—	—	6/6
李均雄	16/16	—	—	4/4	1/1	6/6
錢世政 ⁽²⁾	10/10	1/1	3/3	—	—	5/5

附註：

- (1) 周勤業先生已辭任獨立非執行董事、審計委員會委員及薪酬與考核委員會主席，於2016年4月19日起生效。在其辭任前共舉行六次董事會會議及一次股東大會。
- (2) 錢世政先生獲委任為獨立非執行董事、審計委員會委員及薪酬與考核委員會主席，於2016年4月19日起生效。在其獲委任後共舉行了十次董事會會議及五次股東大會。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的事況以及本集團的業績及現金流量。

企業管治報告

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司定期向董事會全體成員提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

本公司核數師就董事有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年度報告第111頁至第117頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會已按照企業管治守則第C.2段的要求建立了風險管理及內部監控系統，並持續監察及檢討其有效性。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會每年對風險管理及內部監控系統的有效性進行檢討，根據五項內部監控元素，即內部環境、風險評估、控制活動、信息與溝通、內部監督，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控等進行評估，並檢討確保本公司在會計、內部審核及財務彙報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的，以保證風險管理和內部監控系統的有效運行。

風險管理和內部監控組織體系

本公司建立了完善的、具備充分勝任能力的風險管理和內部監控組織體系，包括董事會、審計委員會、審計委員會下屬的內控管理委員會、內控合規部、審計部及本公司各部門。本公司各部門為風險管理和內部監控第一道防線，負責在日常業務中直接識別和管理業務過程中的風險，針對風險形成風險應對策略和具體方案；內控合規部、內控管理委員會為風險管理和內部監控第二道防線，負責搭建、維護本公司全面風險管理框架，統籌指導總部各部門與各區域、商場開展的風險管理建設；審計部、審計委員會為風險管理和內部監控第三道防線，負責獨立開展監督，對本公司是否能夠按照風險管理與內部控制的政策、制度、流程開展風險管理與內部控制工作以及工作的效果開展監督與檢查。董事會對風險管理及內部監控體系的建立健全和風險管理工作的有效實施承擔最終責任，並為本公司風險管理和內部監控的最高決策機構。

此外，本公司每年安排足夠的風險管理及內部監控培訓課程和有關預算，定期對高級管理人員以及全體員工進行風險管理理念、知識、流程以及內部控制方式等內容的培訓，確保本公司在風險管理和內部監控方面具備足夠的管理資源。

風險管理工作開展

為了更好的應對日益變化的市場環境，保證本公司經營目標的實現，2016年本公司在整體層面開展了全面風險管理體系建設工作，通過風險識別、風險評估、風險應對、風險彙報及監察的程序和方法，管理本公司在經營活動中可能遇到的各種風險。本公司從現有業務與管理現狀出發，系統性搭建了風險數據庫，以全面識別與應對風險。

在風險識別的基礎上，本公司從風險發生可能性與風險影響程度兩大維度，建立了重大風險評價標準，並通過風險調查問卷、風險調研與訪談以及風險評估座談會等多種形式，開展了多層次、全方位的風險評估工作，識別出影響本公司目標的重大風險領域，以明確風險管理的優先次序和資源配置方向。

本公司通過具體的業務流程落實內部控制的基本風險應對手段，包括按照上市規則等法律法規及監管要求，建立財務報告、內幕消息處理及發佈等重要流程的管理制度，將風險點與管理制度中的具體控制措施、崗位職責進行對接，確保風險得到充分管控。

在對外信息與溝通方面，本公司制定了《信息披露管理制度》、《新聞發佈及新聞發言人制度》等信息披露與報送管理規則，建立了規範的信息收集、整理、審定、披露的控制程序，明確了內幕消息保密措施。本公司在向公眾全面披露有關信息前，會確保該信息絕對保密，對於難以保密或已經泄露的信息，本公司及時進行相應的信息披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

隨著本公司內、外部經營環境和經營情況的變化，本公司面臨的主要風險也會隨之改變。本公司將持續監控各風險責任部門經營管理中存在的重大風險和風險變化信息，並對各部門能否按照有關規定開展風險管理工作及其工作效果進行監督評價，進一步完善風險管理機制。

內部監控機制運行

本公司管理層下設內控管理委員會，領導內控合規部負責本公司風險管理與內部控制管理體系建設的全面規劃、設計及指導工作。2016年，內控合規部牽頭組建了內控評價工作組，工作組開展了內部控制自我評價工作，對本公司主要業務、事項的內部控制設計有效性和執行有效性進行了評估。本公司管理層針對內控評價工作發現的所有內控缺陷，制定了切實可行的整改計劃並推動整改的實施。內控合規部已對上述整改領域進行了跟進，持續監督缺陷整改進度和整改效果，實現整體內部控制的規範化運作。

董事會及其下設的審計委員會負責持續監督和審查本公司風險管理與內部控制管理體系的有效實施情況及內控缺陷情況，其具體監督和審查工作由審計部負責實施。審計部獨立行使審計監督權，不受其他部門、單位和個人的干預，保持了內部審計機構的獨立性、公正性和權威性。

董事會對本公司2016年的風險管理和內部監控工作進行了檢討，風險管理和內部監控工作開展的結果表明，本公司不存在重大風險監控失誤的情形，也未發現重大風險監控弱項，本公司財務報告、內幕消息處理及發佈等管理流程嚴格遵守上市規則的規定。董事會通過對公司在報告期內的風險管理和內部監控工作的檢討，評估本集團的風險管理和內部監控系統是有效及足夠的。

核數師酬金

本公司外聘核數師有關其就綜合財務報表須承擔的申報責任的聲明載於本年度報告第111頁至第117頁的「獨立核數師報告」內。

截至2016年12月31日止年度支付／應付予本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的薪酬為人民幣18.2百萬元。截至報告期末，外聘核數師沒有提供任何非審核服務。

公司秘書

郭丙合先生，為本公司的公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保本公司行為符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘達盟香港有限公司上市服務部的經理梁雪綸女士為本公司的助理公司秘書，協助郭先生履行彼作為公司秘書的職責。

截至2016年12月31日止年度，郭先生及梁女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本公司的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長及委員會主任將力爭出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師也將出席上述大會，並解答有關審計事項、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採取股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的良好溝通，並設有網站(www.chinaredstar.com)、投資者查詢渠道(郵箱地址為ir@chinaredstar.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新情況、企業管治常規及其他最新資料，以供公眾人士讀取。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將以獨立議案的形式提交股東大會審議各事項。提交股東大會審議的決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於大會舉行後及時於香港聯交所及本公司網站刊登。

召開臨時股東大會及提呈建議

根據公司章程，單獨或合併持有百分之十以上股份的股東要求董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (1) 單獨或合併百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集股東特別大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (2) 如董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，監事會可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當儘可能與董事會召集股東會議的程序相同。股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

單獨或者合計持有本公司股份總數百分之三或以上股份的股東可以在股東大會召開十日前提出提案並書面提交召集人；召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知。

向董事會提出查詢

股東可以郵件方式提出須董事會關注的查詢，郵箱地址為ir@chinaredstar.com。

公司章程

經修訂之公司章程由股東於2016年1月31日批准並於同日起生效。除此之外，截至2016年12月31日止年度內，公司章程並無任何變動。

社會責任報告

緒言

本社會責任報告並不構成上市規則附錄27項下的環境、社會及管治報告。本集團將會單獨刊發按照上市規則附錄27項下披露規定的環境、社會及管治報告。

對行業的責任

作為家居流通業第一品牌，紅星美凱龍一直通過深刻的市場研究和戰略創新，推動行業發展變革。紅星美凱龍積極推行、開發新品牌和新業務模式，如紅星•家倍得，是一家集裝飾研發與設計、工藝研發與施工、主材家具與軟配、智能家居與住宅設備於一體的綜合性裝飾集團，開啓了家居行業一體化服務的新模式。

作為家居行業的引領者，紅星美凱龍鼓勵提倡家居企業關注原創，通過倡導堅持原創、設計創新，為消費者帶來更好的產品，提升中國人的居家品味。2016年紅星美凱龍宣佈實施「1001」戰略，構建一個設計平台，包括置業設計、裝修和空間設計、家居產品設計、軟裝設計等，使設計美學理念貫穿整個泛家消費產業鏈條。在設計平台上，未來除了引入國際設計師，同時還會成為中國原創設計師的孵化器，並聯合用戶、生產商、服務商打造一條原創設計的產業鏈。

對合作夥伴的責任

我們致力於推行誠信的商業行為準則，積極履行社會責任。我們制訂了嚴格的供應商准入和評估機制，保證紅星美凱龍商場經營的產品品牌符合環保質量要求。

在與商業夥伴合作發面，我們定期對每一個供應商的競爭格局進行分析並出具品牌經營發展報告，針對該供應商的經營現狀，給出定制化的提升建議，以此助力其產品開發創新及營銷模式的轉型升級。這些舉措得到了眾多合作品牌的廣泛認可及好評，我們也由此成為了家居裝飾及家具行業真正能夠提供增值服務的標桿企業。

對客戶的責任

「客戶是企業之本」，我們致力於為客戶提供高效優質的服務，從產品價格、環保質量、投訴處理等多方面滿足客戶需求，獲取客戶的滿意度和忠誠度，塑造公司優勢品牌。

社會責任報告

2016年，「綠色領跑品牌活動」進入了第四年。綠色領跑品牌評選項目基於國家標準、行業標準和最新的國內外質量管理體系，對家居產品及其生產企業進行綜合評價，已成為消費者和全行業高度認可的質量獎項。在本次綠色領跑活動中，紅星美凱龍鄭重承諾「對每個家庭的居家環保負責任」，宣佈正式將綠色環保寫入企業使命。這是紅星美凱龍首次將綠色環保上升到企業戰略層面，預示著綠色環保將成為家居行業轉型升級的一大方向。

對員工的責任

紅星美凱龍堅持遵循公開、公平、擇優錄用的「平等僱傭」原則，通過多渠道招聘選取適合公司發展的優秀人才。紅星美凱龍倡導高效高薪的用人理念，為員工提供富有競爭力的薪酬待遇和福利水平，同時，我們積極關注員工成長，專設管理學院，建立健全員工培訓體系，並利用「九宮格」等職業發展評價工具制定配套的員工發展體系，為員工提供更廣闊的職業發展平台。

此外，紅星美凱龍致力為員工打造安全、健康、舒適的工作及生活環境，開展各種員工關愛活動，幫助員工增強身體素質，緩解工作壓力，平衡員工的工作和生活。

對環境和社會公眾的責任

紅星美凱龍高度重視節約資源和保護環境，把環保概念融入業務營運的每一個環節和階段，是中國家居業中唯一被授牌「中國綠色生態家居示範商場」稱號的商場。我們針對消耗的主要能源資源如水、電、天然氣、建築物料等，制定了一系列節能減排的策略，致力降低碳排放量的同時，節省能源成本。

紅星美凱龍在追求自身成長的同時，堅持將發展成果與社會共享。作為家居行業領導者，我們利用自身的專業性，不遺餘力地傳播家居文化，通過專業文章的推送和「愛家日」等活動的舉辦，向社會公眾宣傳家居美學和愛家理念。

紅星美凱龍積極投身公益事業，2016年聯合大型媒體發起了「關愛山區兒童」公益活動，號召社會各階層捐款捐物，並積極與留守兒童進行互動，溫暖山區兒童孤獨的內心。2016年紅星美凱龍的慈善捐贈總額達人民幣5.9百萬元。

2016年紅星美凱龍在履行社會責任方面獲取的主要獎項

獎項／榮譽

頒發組織

年度十大最具影響力設計機構

全國最受經銷商喜愛的家具賣場

2016零售創新大獎

全國家具行業質量領軍企業

中國年度最佳僱主全國100強僱主

中國人才發展創新企業獎

中國最佳企業大學

最佳學習生態運營獎

綠色環保品牌企業

中國國際建築裝飾及設計藝術博覽會組委會

中國家具「奧斯卡」頒獎盛典

中國連鎖經營協會

中國質量檢驗協會

智聯招聘

中國新華報業傳媒集團《培訓》雜誌

上海交通大學海外管理學院

中國在線教育資訊網

中國工商聯家具裝飾業商會

獨立核數師報告

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致紅星美凱龍家居集團股份有限公司股東
(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)

意見

本核數師已審計列載於第118頁至第240頁紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會發佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2016年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。該等準則要求我們遵守的道德規範將在我們報告的綜合財務報表部分的審計責任中進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德行為準則(「準則」)，我們獨立於 貴集團並按照準則履行了其他的道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的意見提供基準。

主要審計事項

根據我們的專業判斷，主要審計事項為我們審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

主要審計事項

我們的審計如何處理主要審計事項

首次入場費收益確認

我們將首次入場費收益之確認確定為主要審計事項，乃由於收益對於綜合財務報表的整體至關重要。

當首次入場費有關的經濟效益很可能流入 貴集團時，就首次入場費確認收益。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度， 貴集團就首次入場費人民幣 1,402 百萬元確認收益。

相關披露資料載於綜合財務報表附註 5 及附註 6。

我們有關首次入場費收益確認的審計程式包括：

- 檢測首次入場費收益確認有關的關鍵控制，包括編製和定期審核 貴集團正在進行的項目狀態及分析該等項目是否符合收益確認的標準；
- 審核已簽署協議以瞭解交易事項；
- 獲得項目狀態的相關憑證(包括(倘相關)土地使用權證，抽樣對相關項目的最新狀態進行實地考察及訪談合約訂約方)；
- 抽樣對合約訂約方進行詢證，從而核實確認為收益的款項的真實性和準確性；
- 抽樣檢測已收取的定金／付款至銀行對賬單，並檢查相關收款文件；及
- 評估及質疑管理層就交易有關的經濟利益是否可能流入 貴集團作出判斷的合理性。

獨立核數師報告

主要審計事項

我們的審計如何處理主要審計事項

首次入場費貿易應收款項減值

我們將首次入場費貿易應收款項減值確定為主要審計事項，乃由於餘額對於財務報表的整體至關重要，及評估貿易應收款項可收回性時所使用的判斷及估計。

於2016年12月31日首次入場費貿易應收款項呆賬撥備為人民幣318百萬元，且列入年內利潤的減值虧損為人民幣197百萬元。

相關披露資料載於綜合財務報表附註5及附註28。

我們有關首次入場費貿易應收款項減值的審計程序包括：

- 了解管理層如何釐定呆賬撥備，及檢測貿易應收款項減值有關的關鍵控制；
- 評估和質疑管理層釐定是否存在需計提呆壞賬撥備的客觀證據時所用主要假設的合理性；
- 獲取並核實有關項目進度的憑證，並進一步調查是否存在需計提呆壞賬撥備的客觀證據；及
- 抽樣檢測期後結算情況。

主要審計事項

我們的審計如何處理主要審計事項

無形資產減值 — 吉盛偉邦商標許可(「吉盛偉邦許可」)

我們將吉盛偉邦許可減值確定為主要審計事項，乃由於餘額對於財務報表的整體至關重要，及吉盛偉邦許可減值測試相關的主要判斷。

吉盛偉邦許可於年內的減值為人民幣100百萬元，而吉盛偉邦許可於2016年12月31日的賬面值(減值後)為人民幣380百萬元。

評估許可減值時需要管理層作出重大判斷，而減值乃參考使用價值，根據各現金產生單位的現金流量預測而釐定。

吉盛偉邦許可詳情載於綜合財務報表附註5及附註20。

我們有關吉盛偉邦許可減值的審計程序包括：

- 評估獨立估值師的綜合素質、能力及客觀性；
- 涉及內部估值專家評估估值師的工作，尤其是：
 - 估值師所用估值模型；及
 - 估值所採用的重大假設，如折現率；及
- 根據獲得的支持性憑證及我們對於業務和行業的了解，質疑估值所用關鍵輸入數據的合理性。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年度報告內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事及管治層就綜合財務報表須承擔責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目的是獲取綜合財務報表作為一個整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的合理保證，並出具一份包含我們意見的核數師報告。我們按照約定的條件僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或接受責任。合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

依據香港審計準則，作為我們審計的一部分，我們在整個審計過程中進行職業判斷並保持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程式以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估所使用的會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性以及董事所披露的相關內容。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們僅為審計意見承擔責任。

獨立核數師報告

我們與管治層溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中發現的內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成主要審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是KAY, Man Wo, Dick。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年3月20日

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	2015年 人民幣千元
收入	6	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	7	199,430	194,302
投資物業公允價值變動	17	2,652,234	2,381,694
其他損益	8	(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	9	(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	10	(949,156)	(854,285)
稅前利潤	12	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		4,368,410	4,369,755
應佔年度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
		4,368,410	4,369,755
每股盈利	16		
— 基本(人民幣元)		1.11	1.22
— 攤薄(人民幣元)		不適用	1.22

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	17	77,090,000	70,593,000
物業、廠房及設備	18	353,592	333,293
商譽	19	16,592	16,592
無形資產	20	467,822	539,267
於聯營企業的權益	21	290,176	159,207
於合營企業的權益	22	829,421	749,334
可供出售投資	23	544,401	402,930
應收貸款	24	160,223	112,580
遞延稅項資產	25	577,294	347,444
限制性銀行存款	29	70,451	71,758
其他非流動資產	26	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	24	500,441	160,100
其他金融資產	27	—	61,000
應收貿易款項及其他應收款項	28	2,008,532	1,627,561
預繳稅金		82,781	41,834
限制性銀行存款	29	17,265	—
銀行結餘及現金	30	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	31	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	32	2,787,296	2,297,382
債券	33	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

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	25	11,634,375	10,667,539
銀行及其他借款	32	8,447,537	7,027,170
債券	33	8,434,101	7,335,011
融資租賃債務	34	419,693	349,065
遞延收入	35	195,413	194,354
其他非流動負債	36	1,471,340	1,725,423
		30,602,459	27,298,562
資產淨值			
		47,687,675	45,268,204
資本及儲備			
股本	37	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			
		43,470,625	41,144,559
非控股權益	38	4,217,050	4,123,645
權益總額			
		47,687,675	45,268,204

第118頁至第240頁的綜合財務報表已經由董事會批准及授權於2017年3月20日發佈並由以下董事代表簽署。

車建興
董事

陳淑紅
董事

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定				其他儲備 人民幣千元 (附註c)	保留盈利 人民幣千元	本公司		合計 人民幣千元
			盈餘儲備 人民幣千元 (附註a)	合併儲備 人民幣千元 (附註b)	購股權儲備 人民幣千元	應佔權益 人民幣千元			非控股權益 人民幣千元		
於2016年1月1日	3,623,917	5,617,001	1,030,718	(182,045)	169,331	89,338	30,796,299	41,144,559	4,123,645	45,268,204	
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	4,036,269	4,036,269	332,141	4,368,410	
撥入儲備	—	—	195,394	—	—	—	(195,394)	—	—	—	
股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	(1,703,241)	(1,703,241)	—	(1,703,241)	
向附屬公司非控股股東 宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(194,713)	(194,713)	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	593	—	593	19,757	20,350	
收購附屬公司的 其他權益	—	—	—	—	—	(7,555)	—	(7,555)	(6,445)	(14,000)	
處置附屬公司(附註41)	—	—	—	—	—	—	—	—	(407)	(407)	
註銷附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(137)	(137)	
視作由附屬公司非控股 股東出資(附註d)	—	—	—	—	—	—	—	—	(56,791)	(56,791)	
於2016年12月31日	3,623,917	5,617,001	1,226,112	(182,045)	169,331	82,376	32,933,933	43,470,625	4,217,050	47,687,675	

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定				其他儲備 人民幣千元 (附註c)	保留盈利 人民幣千元	本公司		合計 人民幣千元
			盈餘儲備 人民幣千元 (附註a)	合併儲備 人民幣千元 (附註b)	購股權儲備 人民幣千元	應佔權益 人民幣千元			非控股權益 人民幣千元		
於2015年1月1日	3,000,000	234,616	846,467	(182,045)	169,331	4,141	29,372,482	33,444,992	3,968,101	37,413,093	
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	4,098,068	4,098,068	271,687	4,369,755	
撥入儲備	—	—	184,251	—	—	—	(184,251)	—	—	—	
股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	(2,490,000)	(2,490,000)	—	(2,490,000)	
向附屬公司非控股股東											
宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(95,064)	(95,064)	
發行H股(附註37)	543,588	5,029,741	—	—	—	—	—	5,573,329	—	5,573,329	
發行股份(附註37)	80,329	352,644	—	—	—	—	—	432,973	—	432,973	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	64,359	64,359	
收購附屬公司(附註40)	—	—	—	—	—	—	—	—	434,796	434,796	
收購附屬公司的											
其他權益	—	—	—	—	—	85,197	—	85,197	(353,367)	(268,170)	
處置附屬公司(附註41)	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,701)	(19,701)	
視作由附屬公司非控股											
股東出資(附註e)	—	—	—	—	—	—	—	—	(147,166)	(147,166)	
於2015年12月31日	3,623,917	5,617,001	1,030,718	(182,045)	169,331	89,338	30,796,299	41,144,559	4,123,645	45,268,204	

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

附註：

- (a) 依照成立於中國的本公司及所有附屬公司的組織章程細則，本公司及附屬公司應當將稅後利潤的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。該儲備必須於向權益持有人分配股息之前轉入。法定盈餘儲備可用於彌補以往年度之虧損、擴大現有經營或轉換為附屬公司的額外資本。
- (b) 合併儲備代表受共同控制的合併實體或企業資產淨值的現有賬面值與本集團向最終控股公司或最終股東收購該等實體或企業時支付的對價的公允價值之間的差額。
- (c) 其他儲備代表非控股權益調整金額與本集團收購或處置現有附屬公司的部分權益時支付或收到的對價的公允價值之間的差額。
- (d) 於2015年12月，本集團以人民幣258,000,000元的對價自紅星美凱龍企業發展收購蘇州凱潤置業有限公司(「蘇州凱潤」)所持有的一幅地塊的60.0%權益。於2016年，蘇州市木瀆集團有限公司(「蘇州木瀆」)於蘇州凱潤拆分之後成立，且該幅地塊注入蘇州木瀆。本集團持有蘇州木瀆60%股權。

資產淨值變動主要指因拆分而應付蘇州木瀆非控股股東的應付款項，乃確認為視作分派予附屬公司非控股股東。

- (e) 金額主要是指瀋陽晶森宏普房產開發有限公司(「瀋陽晶森」)持有之購回回購商場之影響。於2015年6月，本集團完成回購商場，回購產生的非控股權益應佔回購商場資產淨值變動(主要指應付關聯方款項)確認為視作分派予附屬公司非控股股東。

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動		
稅前利潤	5,727,242	5,942,357
經調整：		
財務成本	949,156	854,285
利息收入	(96,127)	(100,836)
未上市權益投資產生股息收益	(3,060)	(5,965)
應佔聯營企業利潤	(83,831)	(62,954)
應佔合營企業利潤	(55,087)	(50,024)
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	336,462	198,599
無形資產之減值虧損	100,000	—
可供出售權益工具之減值虧損	122,225	—
投資物業公允價值變動	(2,652,234)	(2,381,694)
釋放政府廠房相關資產的遞延收入	(5,007)	—
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	(20)	(1,930)
處置聯營公司之收益	—	(3,969)
業務合併分階段之虧損(收益)	8,402	(2,236)
低價購買業務合併之收益	(356)	(1,845)
營運資金變動前的經營現金流	4,474,335	4,514,634
存貨(增加)減少	(20,146)	21,347
應收貿易款項及其他應收款項增加	(902,985)	(483,495)
其他非流動資產增加	(40,343)	(5,195)
預收租金及服務費增加(減少)	294,190	(331,312)
應付貿易款項及其他應付款項以及其他非流動負債增加	837,974	338,335
經營所得現金	4,643,025	4,054,314
已付所得稅	(749,284)	(744,981)
經營活動所得現金淨額	3,893,741	3,309,333

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資活動		
已收利息	95,984	100,836
已收資產相關政府撥款	6,066	—
已收聯營企業股息	—	37,000
未上市權益投資產生股息收益	3,060	5,965
投資物業付款	(2,479,899)	(2,926,311)
收購土地使用權預付款	(360,774)	—
為收購辦公室物業按金支付的款項	(210,081)	—
為物業、廠房及設備支付的款項	(124,359)	(76,942)
為無形資產支付的款項	(52,779)	(19,531)
處置物業、廠房及設備所得款項	520	3,728
處置無形資產所得款項	15	794
置換應收貸款	(376,000)	(242,870)
應收貸款還款	171,100	115,000
收購附屬公司產生的現金流出淨額(附註40)	(783,364)	(433,494)
上年度收購附屬公司所支付的款項	(196,840)	—
購回回購商場權益預付款	—	(247,705)
為收購／成立聯營企業支付的款項	(40,788)	—
為成立合營企業支付的款項	(25,000)	—
為收購可供出售投資支付的款項	(273,701)	(74,730)
提取(支付)債券證券所得款項	61,000	(61,000)
處置附屬公司(現金流出淨額)所得款項(附註41)	(17,574)	4,112
存放原到期日超過三個月的銀行存款	(159,725)	(105,623)
提取原到期日三個月以上的銀行存款	107,623	72,456
支付受限制銀行存款	(17,265)	(64,578)
提取受限制銀行存款	1,307	49,472
給予關聯方及第三方的墊款	(395,010)	(208,242)
應收關聯方及第三方的還款	49,824	158,678
投資活動所用現金淨額	(5,016,660)	(3,912,985)

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資活動		
發行H股	—	5,782,298
已付上市開支	—	(208,969)
已發行股份	—	432,973
籌集新借款所得款項	5,164,130	4,579,180
發行新債券所得款項	2,959,905	4,960,000
支付債券發行成本	(575)	(1,330)
借款還款	(3,253,849)	(7,110,627)
債券贖回	(500,000)	(600,000)
附屬公司非控股股東注資	20,350	64,359
為收購附屬公司其他權益支付的款項	(27,450)	(254,720)
已付利息	(1,098,446)	(1,221,869)
已派付股息	(1,703,241)	(2,490,000)
已付附屬公司非控股股東股息	(85,063)	(69,814)
關聯方及第三方的墊款	—	26,979
向關聯方及第三方的還款	(208,881)	(377,939)
向關聯方支付的反擔保協議中產生的存款	—	(650,809)
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
於年初的現金及現金等價物	5,848,464	3,592,404
於年末的現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)(附註30)	5,992,425	5,848,464

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，為一家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。

本公司相關註冊辦事處地址及主要經營地點於本年度報告公司資料一節披露。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要經營及管理家居商場。本集團還提供包括互聯網家裝、互聯網零售等泛家居消費服務及物流配送等業務。

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。有關本公司附屬公司的詳情載於附註50。

2. 綜合財務報表的呈列基準

截至本年度末，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. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度強制生效的國際財務報告準則修訂本

本集團於本年度首次應用下列由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則修訂本：

國際財務報告準則第11號修訂案	收購合資經營業務權益之會計處理
國際會計準則第1號修訂案	披露動議
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號修訂案	澄清折舊及攤銷之可接受方法
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號修訂案	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號修訂案	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
國際財務報告準則修訂案	國際財務報告準則2012–2014年週期之年度改進

本年度應用國際財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會(「國際財務報告詮釋委員會」)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告詮釋委員會第22號	外匯交易及墊付代價 ¹
國際財務報告準則第2號修訂案	股份付款交易的分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號修訂案	與國際財務報告準則第4號保險合約一同應用國際財務報告準則 第9號金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號修訂案	國際財務報告準則第15號客戶合同收入的澄清 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號修訂案	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 ³
國際會計準則第7號修訂案	披露動議 ⁴
國際會計準則第12號修訂案	未變現虧損之遞延所得稅資產之確認 ⁴
國際會計準則第40號修訂案	投資物業轉移 ¹
國際財務報告準則修訂案	國際財務報告準則2014–2016年週期之年度改進 ⁵

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2017年1月1日或2018年1月1日(如適用)或之後開始之年度期間生效

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號就金融資產、金融負債的分類及計量以及金融資產的一般對沖會計處理及減值要求引入新規定。

國際財務報告準則第9號內與本集團有關的主要規定包括：

所有在國際財務報告準則第9號範圍內的經確認金融資產隨後按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，以收取合同現金流為目標的業務模式內所持有及擁有純粹為支付未償還本金及本金利息的合同現金流之債務投資，一般於其後相應會計期末按攤銷成本計量。

通過收取合同現金流及出售金融資產達成目標的業務模式內所持有債務投資，以及具有合約條款導致於特定日期出現純粹為支付未償還本金及本金利息的債務投資，一般按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)計量為金融資產。所有其他債務投資及股權投資於其後相應會計期末按公允價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)其後的公允價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

就金融資產減值而言，與《國際會計準則》第39號項下的已產生信貸虧損模式相反，《國際財務報告準則》第9號採用預期信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體於報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映自初次確認以來的信貸風險變動。換言之，毋須待發生信貸事件再確認信貸虧損。

根據本集團於2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，於日後採用《國際財務報告準則》第9號將會對本集團金融資產分類及計量產生重大影響。本集團可供出售投資(包括現時按成本減減值列賬者)將按公允價值計入損益或指定為按公允價值計入其他全面收益(須滿足指定標準)。此外，預期信貸虧損模型可能導致就尚未因本集團按攤銷成本計量的金融資產產生的信貸虧損提前計提撥備。然而，完成詳細審核前，無法就對本集團財務報表的財務影響提供合理估計。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

《國際財務報告準則》第15號客戶合同收入

《國際財務報告準則》第15號頒佈，該準則確立了單一的綜合模型，供實體用於將客戶合同產生的收入入賬。生效後，《國際財務報告準則》第15號將取代目前收入的確認指引，包括《國際會計準則》第18號收入、《國際會計準則》第11號建築合同及相關解釋。

《國際財務報告準則》第15號的核心原則是實體所確認用於描述向客戶轉讓承諾商品或服務的收入，應為能反映該實體預期就交換該等商品或服務有權獲得的對價。具體而言，該準則引入五個確認收入的步驟：

- 步驟1：確定與客戶的合同
- 步驟2：確定該合同中的履約義務
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至該合同中的履約義務
- 步驟5：當實體履行履約義務時確認收入

根據《國際財務報告準則》第15號，實體於履行履約義務時(即於特定履約義務相關商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)確認收入。《國際財務報告準則》第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，《國際財務報告準則》第15號規定須作出更詳盡披露。

於2016年，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第15號的澄清，內容有關識別履約責任、委託人及代理方考慮事項以及許可應用指引。

本公司董事認為，履約責任未必會與國際會計準則第18號下目前對獨立收益組成部分的確認類似。本集團須區分自合約所載綜合服務轉移的特定商品及服務並識別履約責任。此外，分配總對價至各履約責任將基於可能影響收益確認時機及金額的相關公允價值，且將需要就收益作出更多披露。然而，直至本集團進行詳細審閱前，就國際財務報告準則第15號的影響提供合理估計並不可行。此外，於將來應用國際財務報告準則第15號可能導致綜合財務報表內作出更多的披露。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當國際財務報告準則第16號生效時，將取代國際會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

國際財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)的現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據國際財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並分別以融資經營現金流量呈列。

根據國際會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地(本集團為承租人)的預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用國際財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列的相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產的分類發生潛在變動。

相較承租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號實質上沿用國際會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

於2016年12月31日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承諾人民幣5,099,266,000元(載列於附註44)。初步評估表明，該等安排符合國際財務報告準則第16號下的租賃定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非在應用國際財務報告準則第16號後其符合低價值或短期租賃。此外，應用新的規定或會導致上述計量、呈列及披露變化。然而，在董事完成詳細審閱之前，提供財務影響之合理估計並不切實際。

4. 重要會計政策概要

綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》編製。此外，綜合財務報表包含聯交所《證券上市規則》(「《上市規則》」)以及香港《公司條例》(「《公司條例》」)所要求的適用的披露資料。

於各報告期末，綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公允價值計量，如下文所列之會計政策所述。

歷史成本通常以商品交易時提供的對價的公允價值為基準。

公允價值乃指於計量日期市場參與者之間進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉讓一項負債所支付的價格，無論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估算。倘市場參與者於計量日期確定一項資產或負債的價格時將該資產或負債的特性納入考慮，則本集團在估算該資產或負債的公允價值時將該等特性納入考慮。綜合財務報表中用於計量及／或披露目的的公允價值依照該基準確定，惟《國際會計準則》第17號範圍之內的租賃交易以及與公允價值具有部分相似點但非公允價值的計量(例如《國際會計準則》第2號中的可實現淨值或《國際會計準則》第36號中的使用價值)不屬此列。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者通過盡力使用資產或向另一市場參與者(其會盡力使用該資產)出售資產而產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，公允價值的計量乃按公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量整體的重要性劃分為第一級別、第二級別或第三級別，詳情如下：

- 第一級別的輸入數據乃指實體能於計量日期得到的相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)；
- 第二級別的輸入數據乃指除包含在第一級別的報價外，可直接或間接觀察的資產或負債的輸入數據；及
- 第三級別的輸入數據乃指資產或負債不可觀察的輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司及其附屬公司控制實體之財務報表。當本公司符合下列情況時，即取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 參與投資對象業務而取得可變回報之風險或權利；及
- 有能力利用其權力影響該等回報。

如果事實及情況表明上述三項控制權要素中有一項或多項發生變動，則本集團將重新評估其是否控制投資對象。

對附屬公司之合併入賬於本集團獲得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團喪失該附屬公司之控制權時終止。具體而言，自本集團獲得控制權之日起直至本集團不再擁有對附屬公司的控制權之日，被收購或被處置的附屬公司在本年度內的收支計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益以及各項其他全面收入均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使該歸屬導致非控股權益產生赤字差額。

在必要時，可對附屬公司之財務報表進行調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

關於本集團成員間交易的所有集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流於合併時全部對銷。

本集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動

不會導致本集團喪失對該等附屬公司控制權的本集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動按權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值經過調整，以反映其在附屬公司中的相關權益之變動。非控股權益調整金額與支付或收到的對價之公允價值之間的任何差額於權益中直接確認，並且歸屬於本公司擁有人。

4. 重要會計政策概要(續)

合併基準(續)

本集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動(續)

當本集團喪失對一家附屬公司的控制權時，產生的損益在損益中予以確認並按下列金額之間的差額計算(i)收到對價的公允價值與任何保留權益的公允價值的總額，及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益的以往賬面值。以往於該附屬公司其他全面收入中確認的全部金額按猶如本集團已直接處置該附屬公司相關資產或負債(即依照適用的《國際財務報告準則》的規定/許可，重新分類為損益或轉入另一權益類別)而入賬。喪失控制權之日時於前附屬公司中保留的任何投資的公允價值被視為後續依照《國際會計準則》第39號入賬時初次確認的公允價值，或被視為初次確認於聯營企業或合營企業的投資的成本(如適用)。

涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併的合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行綜合。在控制方持續擁有權益的條件下，共同控制合併時並無就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債的公允價值淨額高出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以期限較短者為準，而不論共同控制合併的日期)的業績。

共同控制合併之外的業務合併

對業務的收購按收購法入賬。業務合併所轉讓的對價按公允價值計量，即按照本集團轉讓資產、本集團向被收購方原擁有人產生的負債以及本集團在交易被收購方的控制權時發行的股本權益於收購日期的公允價值的總和計算。收購相關成本通常在產生時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

共同控制合併之外的業務合併(續)

於收購日期時，所收購的可識別資產及所承擔的負債均按其公允價值確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，以及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據《國際會計準則》第12號及《國際會計準則》第19號；
- 於收購日期時，與被收購方以股份為基礎的付款安排或本集團訂立以股份為基礎的付款安排替代被收購方以股份為基礎的付款安排相關的負債或股權工具乃根據《國際財務報告準則》第2號；及
- 根據國際財務報告準則第5號分類為持作銷售資產(或出售組別)乃根據該準則計量。

商譽是以所轉讓之對價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有之被收購方股權之公允價值(如有)之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值的部分計量。倘經重新評估後，所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉讓之對價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股權之公允價值(如有)之總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。其他類別的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)按另一項《國際財務報告準則》規定的基準計量。

倘業務合併分階段完成，本集團先前持有被收購方權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公允價值，而所產生的損益(如有)於損益中確認。在收購日期前曾於其他全面收入中確認的來自被收購方權益之金額，重新分類至損益(該處理方法在處置該權益時亦適用)。

4. 重要會計政策概要(續)

商譽

收購業務產生之商譽按收購業務之日之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期將從合併所帶來的協同效益中受惠的各個集團的現金產生單位或現金產生單位組合。

獲得商譽分配的現金產生單位每年進行減值測試及每當有跡象顯示該單位可能出現減值時更為頻繁地進行減值測試。就於某一報告期間收購產生的商譽而言，獲得商譽分配的現金產生單位於該報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值，則首先分配減值虧損以減低分配至該單位的任何商譽的賬面值，然後按該單位內各項資產的賬面值所佔比例分配至該單位的其他資產。任何商譽減值虧損均直接確認為綜合全面收入表中的損益。商譽之已確認減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位後，商譽的應佔金額計入出售損益金額。

本集團就收購一間聯營公司產生之商譽政策載於下文。

通過收購附屬公司收購資產及負債

倘收購一項或一組不構成業務的資產及負債，則本集團將按個別可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值為其分配購買價，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，關於此類交易並無商譽將予以確認。

於聯營企業及合營企業的投資

聯營企業為本集團對其擁有重大影響力的實體，但並非附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力乃指參與投資對象的財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

於聯營企業及合營企業的投資(續)

合營企業為一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方均有權獲得該合營安排的資產淨值。共同控制權乃指訂約協定共同控制該安排，且僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時方會存在。

聯營企業或合營企業的業績、資產及負債乃按權益會計法計入綜合財務報表。用於權益會計目的的聯營企業或合營企業財務報表使用與本集團就類似情況下的類似交易及事項所採用的會計政策一致者編製。

按照權益法，於聯營企業或合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團應佔聯營企業或合營企業的損益及其他全面收入。當本集團應佔聯營企業或合營企業的虧損超出本集團於該聯營企業或合營企業的權益(包括任何實際上構成本集團於聯營企業或合營企業的投資淨值一部分的長期權益)時，本集團將不再確認其應佔的進一步虧損。僅於本集團已產生法定或推定責任或已代表該聯營企業或合營企業支付款項時，方會確認額外虧損。

於聯營企業或合營企業的投資乃自投資對象成為聯營企業或合營企業之日起按權益法入賬。收購於聯營企業或合營企業的投資時，投資成本超出本集團應佔投資對象可識別資產及負債的公允價值淨額的部分將確認為商譽，並計入該投資的賬面值。在重新評估後，本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨額超出投資成本的部分將即時於投資被收購期間的損益內確認。

本集團於聯營企業或合營企業的投資乃按《國際會計準則》第39號的規定來決定是否需要確認減值虧損。倘有需要，該項投資(包括商譽)的全部賬面值將按《國際會計準則》第36號作為單一資產透過將其可收回金額(即使用價值與公允價值減處置成本的較高者)與其賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值的一部分。有關減值虧損的任何撥回將按該項投資可收回金額其後增加的情況根據《國際會計準則》第36號確認。

4. 重要會計政策概要(續)

於聯營企業及合營企業的投資(續)

自該項投資不再為聯營企業或合營企業，或該項投資(或其中部分)被分類為持作出售之日起，本集團終止使用權益法。倘本集團保留於前聯營企業或合營企業中的權益，且該保留權益為金融資產，則本集團於該日按公允價值計量該保留權益，並於根據《國際會計準則》第39號進行初次確認時將該公允價值視作其公允價值。聯營企業或合營企業於終止使用權益法之日的賬面值與任何保留權益及處置聯營企業或合營企業部分權益之所得款項的公允價值之間的差額將於釐定處置聯營企業或合營企業的損益時入賬。此外，本集團會將以往在有關聯營企業或合營企業的其他全面收入中確認的所有金額入賬，且基準與有關聯營企業或合營企業直接處置相關資產或負債所需基準相同。因此，倘以往由該聯營企業或合營企業於其他全面收入中確認的損益將於處置相關資產或負債時重新分類為損益，則本集團於終止使用權益法時將該損益自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當本集團減少其於聯營企業或合營企業的所有權權益，但繼續使用權益法時，倘損益將於處置相關資產或負債時重新分類為損益，則本集團將損益中以往已於與所有權權益減少相關的其他全面收入中確認的部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團的聯營企業或合營企業進行交易，僅在於聯營企業中的權益與本集團無關時，自與聯營企業或合營企業交易中產生的損益方會於綜合財務報表中確認。

收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，指正常業務過程中提供商品或服務的應收款項(經扣除折扣及銷售相關稅項)。

首次入場費及會員費

與其他商品及所提供的服務無關的首次入場費可於其可收回性並無重大不確定性時確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

收入確認(續)

提供服務

惟當經濟效益很可能流入本集團及涉及提供服務的交易結果能夠可靠估計時，提供服務產生的合同收入方會參照合同的完成階段確認。

銷售商品

銷售商品產生的收入於商品交付且所有權轉讓時確認，屆時下列所有條件均已滿足：

- 本集團已將商品所有權的重大風險及回報轉讓予買方；
- 本集團並無保留通常與所有權相關的持續管理權，亦無保留對已售商品的實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

股息及利息收入

投資所得股息收入在股東收取款項的權利確立時確認(前提是經濟利益很可能流入本集團，且收入金額能可靠計量)。

金融資產所得利息收入在經濟利益很可能流入本集團，且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計。該利率指按金融資產的預期年期將估計未來現金收入準確地貼現至該資產初次確認時的賬面淨值的利率。

4. 重要會計政策概要(續)

收入確認(續)

租金收入

本集團用於確認經營租賃收入的會計政策如下文租賃會計政策所述。

建築合約

當建築合約的後果能可靠地估計，收入及成本乃參考於報告期末合約活動的完成階段確認，並根據迄今所履行工程而招致的合約成本，佔估計總合約成本的比例計算，惟倘此方法並不能代表完成階段則除外。合約工程改動、索償及獎金付款以能可靠地計量及被認為有可能收取者為限而入賬。

當建築合約的結果不能可靠地估計，合約收入僅按所可能收回的已招致合約成本確認。合約成本在所招致的期間確認為開支。

當總合約成本極可能超過總合約收入，則預期虧損乃實時確認為開支。

倘迄今所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度款，則盈餘以應收客戶合約工程款項列賬。就進度款超逾迄今所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損之合約而言，盈餘以應付客戶合約工程款項列賬。有關工程進行前已收之款項於綜合財務狀況表內列作負債(作為預收款)。已就所進行之工程開立賬單但客戶尚未支付之款項則會於綜合財務狀況表內列作貿易應收款項及其他應收款項。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

租賃

倘租賃條款列明將所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，有關租賃將分類為融資租賃。所有其他租賃則均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃所得租金收入乃按相關租賃期限以直線法於損益中確認。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃於租賃開始時按公允價值，或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團之資產。出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款於財務開支及租賃承擔減項之間分配，從而使負債餘額達致一個固定利率。財務開支即時於損益中確認，惟有關費用直接歸屬於合資格資產則除外，於該情況下，其按本集團的一般借款成本政策(請參閱下文會計政策)資本化。

經營租賃付款乃按相關租賃期限以直線法確認為開支，惟另有系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益的時間模式則除外。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分的所有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，分別將各部分分類評定為融資或經營租賃，除非兩部分均明顯為經營租賃，在該情況下，則整項租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)乃於租賃開始時按租賃土地部分及樓宇部分之租賃權益相對公允價值比例於土地及樓宇部分之間分配。

4. 重要會計政策概要(續)

外幣

在編製各集團實體的財務報表時，除實體功能貨幣以外的其他貨幣(外幣)的換算按交易日期的現行匯率以相關功能貨幣(即實體主要經營所在經濟環境中的貨幣)記錄。在報告期末，以外幣計值的貨幣項目重新按該日的現行匯率換算。按公允價值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公允價值當日之匯率換算。外幣中以歷史成本計量的非貨幣項目不作重新換算。

清算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的兌換差額於產生該等差額期間的損益中確認。

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經過一段長時間準備方能作擬定用途或出售的資產)產生的借款成本一律列入該等資產之成本內，直至資產大致上備妥可作擬定用途或出售為止。

專項借款(取決於合資格資產的支出)的臨時投資所賺取之投資收入於合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其產生期內於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

政府撥款

在可以合理確保本集團將遵守政府撥款所附條件，且可以收到該撥款之前，政府撥款不作確認。

政府撥款於本集團將該等撥款用於補償的相關費用確認為開支的期間按系統化基準於損益中確認。具體而言，以本集團應當用以購買、興建或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府撥款於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並且於相關資產的可使用年期內轉移至損益。

作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取的政府撥款，乃於其可予收取的期間於損益中確認。

退休福利成本

向國家管理的退休福利計劃支付的款項於僱員已提供可使其有權享有該等供款的服務時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預期將獲付的福利金額的未折現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，惟其他國際財務報告準則規定或准許將福利計入資產成本時則除外。

僱員應計福利(包括工資及薪金、年假及病假)於扣除任何已付金額後確認為負債。

本公司以股份為基礎的付款交易

向僱員及其他提供類似服務的人員進行的以權益結算以股份為基礎的付款於授予日按權益工具的公允價值計量。於授予日釐定的以權益結算以股份為基礎的付款的公允價值在歸屬期內按直線法計為開支，該計算以本集團對將最終歸屬的權益工具的估算為基準，並對權益作相應增加。

4. 重要會計政策概要(續)

本公司以股份為基礎的付款交易(續)

於報告期末，本集團修訂其對預計將要歸屬的權益工具數量的估算。對原有估算所作修訂產生的影響(如有)於損益中確認，使累計開支體現經修訂的估算，並且對購股權儲備作相應調整。

就於授予日即時歸屬的購股權，授予的購股權的公允價值即時於損益中計為開支。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之和。

即期稅項

即期應付稅項按年內應課稅利潤計算。由於應課稅利潤不包括其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合損益及其他全面收益表所列利潤不同。本集團即期稅項負債按於報告期末已制定或實質上已制定的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時差額確認。通常就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。倘很可能有可動用可扣減暫時差額的應課稅利潤，則通常就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額是由商譽或影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產及負債的初次確認(業務合併中的初次確認除外)產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司、聯營企業及合營企業的投資產生的暫時應課稅項差額予以確認，惟若本集團能夠控制暫時差額之撥回且暫時差額可能於可見未來不會撥回則除外。與有關投資相關的可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在可能產生充足應課稅利潤以利用暫時差額利益並預期會在可見未來撥回時確認。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於報告期末審閱，並於不再可能有充足應課稅利潤以收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債根據報告期末已制定或實質上已制定的稅率(及稅法)，按負債清償或資產變現期間的預期適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映了按本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債的賬面值時計算的稅項結果。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。當即期或遞延稅項乃因業務合併的初次會計處理而產生，稅項影響將計入業務合併的會計處理內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應商品或服務或作行政用途的樓宇(下述在建工程除外)按成本減其後的累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

用作生產、供應或行政用途的在建物業乃以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團的會計政策資本化的借款成本。該等物業竣工後並可作擬定用途時分類為適當類別的物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產所採用基準相同的基準，於該等資產可投入作擬定用途時開始折舊。

本集團採用直線法按資產的估計可使用年期確認折舊，以撇銷物業、廠房及設備以及其他在建工程的成本(經扣除資產的剩餘價值)。於報告期末，本集團會審核估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。任何估計變動的影響按往後基準入賬。

4. 重要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備(續)

融資租賃項下所持資產採用與自有資產所採用基準相同的基準按預計可使用年期折舊。然而，不能合理確定截至租賃期末是否能獲得所有權時，資產按租賃期限及其可使用年期中較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於處置時或當預計繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或停用物業、廠房及設備項目所產生的任何損益釐定為出售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益中確認。

供日後業主佔用的在建樓宇

倘樓宇正在開發作生產或行政用途，施工期間所計提預付租賃付款的攤銷將計入在建樓宇的成本。在建樓宇以成本減任何已識別的減值虧損入賬。當樓宇可供使用時開始折舊(即當其處於可按管理層擬定之方法經營所需的位置及條件時)。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值的物業(包括就此目的之在建物業)。

投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初次確認後，投資物業按其公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的損益於產生期間計入損益中。

將在建投資物業產生的施工成本撥充為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於處置時或永久停用時及預計處置該物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何損益(按處置所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業期間計入損益內。

4. 重要會計政策概要(續)

無形資產

單獨收購的無形資產

單獨收購的具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產攤銷採用直線法按其估計可使用年期確認。於報告期末，本集團會審核估計可使用年期及攤銷方法，任何估計變動的影響按往後基準入賬。

處置無形資產或預計使用或處置無形資產不會產生未來經濟利益時，終止確認無形資產。終止確認無形資產產生的損益，按處置資產所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計量，資產終止確認時，有關損益於損益內確認。

內部產生的無形資產 — 研發開支

研發開支於產生期間確認為開支。當且僅當列示下列事項時，由於開發活動(或內部項目開發階段)而內部產生的無形資產獲確認：

- 完成無形資產之技術可行性致使該無形資產可供使用或銷售；
- 本公司有意完成、使用或銷售該無形資產；
- 本公司可使用或銷售該無形資產；
- 該無形資產如何產生可能的日後經濟利益；
- 具備充裕的技術、財務及其他資源，以完成研發工作，及使用或銷售該無形資產；及
- 本公司能使用可靠方法計算該無形資產於開發時應佔之開支。

4. 重要會計政策概要(續)

無形資產(續)

單獨收購的無形資產 — 研發開支(續)

內部產生的無形資產的初始確認金額是自無形資產首次滿足上述確認標準日期後所產生支出之總額。如果開發支出不能確認為內部產生的無形資產，開發支出應在產生期間於損益確認。

首次確認後，內部產生的無形資產按與單獨收購的無形資產所用相同基準，以成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)列報。

有形及無形資產(商譽除外)減值

於報告期末，本集團審查具有有限可使用年期的有形及無形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已遭受減值虧損。倘存在任何有關跡象，我們會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度(如有)。倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或另行分配至具有可識別合理一致的分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公允價值減處置成本及使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流乃採用除稅前貼現率貼現至現值，該貼現率反映了現時市場對金錢的時間價值的評估及估計未來現金流未經調整之資產的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則將資產(或現金產生單位)的賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，則資產(或現金產生單位)的賬面值會撥至經修訂估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過假設過往年度未就資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。存貨成本按標準成本法計算。可變現淨值指存貨的預計售價減所有估計完工成本及進行出售所需成本。

撥備

若本集團須就過往事件承擔現有(法定或推定)責任，本集團有可能須結算該項責任且能可靠估計該項責任所需金額，則會確認撥備。

確認為撥備的金額乃就於報告期末結算現有責任所需對價作出的最佳估計，並計及有關責任的風險及不確定因素。當撥備按結算現有責任估計所需的現金流計量時，其賬面值為有關現金流的現值(如貨幣時間價值的影響屬重大)。

當結算撥備所需的部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘實質上確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠計量時，則確認應收款項為資產。

金融工具

當集團實體成為金融工具中合同條文的訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。

金融資產及金融負債最初按公允價值計量。收購或發行金融資產及金融負債(以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本，於初次確認時計入或自金融資產或金融負債(如適用)的公允價值扣除。收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益中確認。

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團的金融資產分為可供出售金融資產以及貸款及應收款項。該分類取決於金融資產的性質及用途，並且於初次確認時釐定。所有一般買賣的金融資產均以交易日基準確認及終止確認。一般買賣乃指要求於市場法規或慣例規定的時間框架內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法指計算金融資產的攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率指按金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或貼現)準確地貼現至初次確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認，惟分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定金額付款的非衍生金融資產，該等資產並未在活躍市場內報價。貸款及應收款項(包括應收貸款、其他非流動資產、應收貿易款項及其他應收款項、限制性銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入採用實際利率確認，惟確認利息屬無關重要的短期應收款項除外。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或並非列為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、借貸及應收款或持有至到期的投資的該等非衍生金融資產。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產(續)

活躍市場並無報價且不能可靠計量公允價值的可供出售股本投資，以及與該等無報價股本投資掛鉤並必須通過交付該等無報價股本投資結算的衍生工具於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

確定本集團有權收取股息時，於損益中確認可供出售權益工具的股息。

金融資產減值

於各報告期末，評估金融資產(以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外)的減值跡象。倘有客觀證據證明，金融資產的估計未來現金流因初次確認金融資產後發生的一項或多項事件而受影響，則貸款及應收款項將減值。

就可供出售權益投資而言，證券的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值即被視為減值的客觀證據。

就其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方面臨重大財務困難；或
- 違反合同，例如拖欠償還利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組。

就若干金融資產類別(如應收貿易款項)而言，即使資產並無個別減值，該等資產仍按整體基準進行減值評估。應收款項組合減值的客觀證據可能包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超過平均信貸期的次數增加，以及與應收款項逾期有關的國家或地方經濟狀況明顯改變。

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，確認的減值虧損的金額為該資產的賬面值與按該金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損的金額按該資產的賬面值與按類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計量。有關減值虧損將不會於其後期間撥回(請參閱下文會計政策)。

除應收貿易款項及其他應收款項的賬面值通過計提準備賬扣減外，所有金融資產的賬面值均直接按減值虧損予以扣減。準備賬的賬面值變動於損益中確認。當應收款項被認為不可收回時，其將從準備賬中撇銷。先前撇銷的金額於其後收回時計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值時，以往於其他全面收入中確認的累計損益重新分類為即期損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間有所減少，且該減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損通過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

就可供出售權益證券而言，以往於損益中確認的減值虧損不會通過損益撥回。減值虧損後公允價值的任何增加均於其他全面收入中確認，且根據投資重估儲備累計。就可供出售債務證券而言，倘投資公允價值的增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則減值虧損於其後通過損益撥回。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由集團實體發行的債務及權益工具按合同安排的實質內容及金融負債與權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指任何證明實體的資產於扣除所有負債後剩餘權益的合同。集團實體發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項、銀行及其他借款、債券、融資租賃債務及其他非流動負債在內的金
融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法指計算金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率指按金融負債的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款準確地貼現至初次確認時的賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確
認。

財務擔保合同

財務擔保合同指因指定債務人未能按債務工具條款如期付款，故發行人需向持有人支付指定款項以補償其所遭受
虧損的合同。

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

財務擔保合同(續)

由本集團簽發的財務擔保合同最初按其公允價值計量，倘未被指定為以公允價值計量且其變動計入損益列賬，則於以後按下列金額較高者計量：

- (i) 合同中的債務金額，依照《國際會計準則》第37號釐定；及
- (ii) 初次確認的金額減(如適用)擔保期間的累計攤銷。

終止確認

僅當本集團自資產收取現金流的合同權利屆滿，或本集團將金融資產轉讓並將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團既不轉讓，亦不保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制被轉讓資產，則本集團繼續以持續參與的程度確認該資產，並確認相關負債。倘本集團仍保留被轉讓金融資產的所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並亦確認已收所得款項的抵押借款。

在全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價及已於其他全面收入中確認並於權益中累計的累計損益的總和之間的差額於損益中確認。

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源

於採納本集團會計政策(載列於附註4)之過程中，董事應當對無法通過其他來源清楚顯示的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以歷史經驗以及其他被視為相關的要素為基礎。實際結果可能不同於該等估計。

有關估計及相關假設須不斷審核。若修訂只影響該修訂期，會計估計的修訂於該修訂期內確認；或如該修訂影響即期及未來會計期，則於修訂期及未來會計期確認。

採納會計政策時的重大判斷

除涉及估計的(見下文)以外，以下為本公司管理層在採納會計政策之過程中作出並對財務報表中確認的金額具有最重要影響的重大判斷。

收入確認 — 首次入場費

本集團與其合作夥伴簽訂委任安排，以本集團之品牌名稱管理其商場。本集團通常向其合作夥伴收取首次入場費。董事應當考慮何時適合確認來自首次入場費的收入。

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源(續)

採納會計政策時的重大判斷(續)

收入確認 — 首次入場費(續)

在作出判斷時，董事考慮了《國際會計準則》第18號所列的確認收入的詳細準則。由於首次入場費僅允許啟動經營，而所有其他服務或產品均須另行付費，並且有獨立的年度管理費，董事信納，首次入場費可於其可收回性並無重大不確定性時確認為收入。

投資物業的遞延稅項

為計量使用《國際會計準則》第40號中的公允價值模型分別於2016年12月31日計量所得金額為人民幣77,090,000,000元(2015年：人民幣70,593,000,000元)的投資物業中產生的遞延稅項，董事認為本集團的投資物業依照以隨時間消耗投資物業中包含的絕大部分經濟利益為目的的商業模型持有。

因此，在確定本集團的投資物業遞延稅項時，董事已確定使用公允價值模型計量的投資物業通過出售收回這一假設不成立，並且本集團以通過使用收回為基準對遞延稅項進行估計。

不明朗估計之主要來源

以下為各報告期末有關將來的主要假設以及不明朗估計的其他主要來源，該等假設或不明朗估計可能具有導致資產及負債的賬面值在各報告期末後十二個月內發生重大調整的重大風險。

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源(續)

不明朗估計之主要來源(續)

應收貿易款項其他應收款項

本集團根據對應收貿易款項其他應收款項可回收性的評估計提呆賬撥備。釐定是否具有呆壞賬撥備的客觀證據時，本集團計及應收貿易款項其他應收款項的可收回性、賬齡分析以及未來現金流估計。呆壞賬撥備的金額按資產賬面值與估計未來現金流現值之間的差額計量。倘實際未來現金流低於預期，可能出現呆壞賬撥備。

本集團應收貿易款項其他應收款項於2016年12月31日扣除呆壞賬撥備後的賬面值為人民幣2,008,532,000元(2015年：人民幣1,627,561,000元)。

無形資產

無形資產於估計可使用年期內按直線法攤銷。管理層每年評估無形資產的估計可使用年期。

此外，管理層基於可收回金額考量潛在減值。有事件或情況表明賬面值可能無法收回時，將對具有有限可使用年期的無形資產進行減值審核。可表明潛在減值的因素可能包括但不限於技術的重大變更及與無形資產相關的經營或現金流虧損。

確定無形資產是否減值，須對獲分配無形資產的現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額進行估計。現金產生單位各報告期末的可收回金額乃基於使用價值計算，而使用價值的計算需要本集團管理層對現金產生單位預計將產生的未來現金流及合適的貼現率作出估計，以計算現值。倘實際未來現金流低於預期，則可能會產生重大減值虧損。

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源(續)

不明朗估計之主要來源(續)

無形資產(續)

本集團無形資產於2016年12月31日經減值後的賬面值為人民幣467,822,000元(2015年：人民幣539,267,000元)。

投資物業

於2016年12月31日，根據獨立專業評估師進行的估值，以公允價值列賬的投資物業價值為人民幣77,090,000,000元(2015年：人民幣70,593,000,000元)。釐定公允價值時，評估師依據的估值方法涉及若干對市場狀況的估計。依賴估值報告時，本公司董事已進行判斷，並信納估值中使用的假設反映了當前市場狀況。該等假設發生變化會導致本集團投資物業公允價值發生變動，以及須對損益賬內呈報的公允價值之損益金額作出相應調整。

物業、廠房及設備

釐定其物業、廠房及設備的相關折舊費時，管理層釐定估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。此項估計乃基於管理層對性質及功能類似的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期及剩餘價值的經驗作出。倘經濟可使用年期因商場遷移或關閉而短於先前估計者，則管理層將增加折舊費。管理層亦將撤銷或撤減嚴格意義上已過時的項目或已棄置的非戰略性資產的賬面值。實際經濟可使用年期可能有別於估計經濟可使用年期。定期審核可能會使折舊期間出現變動，因而導致未來期間產生折舊費。

此外，無論何時，當有事件或情況變動顯示一項物業、廠房及設備的賬面值可能無法收回時，管理層將作出減值評估。當物業、廠房及設備的可收回金額與最初估計不同時，將於有關事件發生期間作出調整並予以確認。於2016年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值為人民幣353,592,000元(2015年：人民幣333,293,000元)。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

6. 分部資料及收入

本集團根據經營活動類型組織成不同的業務分部。該等業務分部為編製資料並將該資料向本集團主要經營決策者（即本公司之主席）報告的基礎，用於資源分配及業績評估。本集團依照《國際財務報告準則》第8號進行的經營分部確定為下列四個業務分部：

自有／租賃商場：該分部收入來自向商戶出租樓層面積並向其提供綜合及持續的經營及管理支援。

委管商場：該分部收入來自向本集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以開發及管理本集團自有品牌下的商場。

商品銷售及相關服務：該分部收入來自家居商品的零售及提供相關裝飾服務。

其他：該分部收入來自向客戶提供其他綜合服務，包括戰略諮詢、家居設計諮詢、興建服務、互聯網家裝、互聯網零售及物流配送等。

在確定業務分部的分部收入及分部業績時採用的會計政策與附註4中所述的本集團會計政策相同。分部利潤乃指各分部在未分配其他收入、投資物業公允價值變動、其他收益及虧損、其他開支、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、財務成本、中心行政開支以及所得稅開支的情況下賺得的利潤。該利潤向本集團的主要經營決策者報告，用於資源分配及業績評估。

分部資產及負債以及其他分部資料未予呈列，因該等資料並非定期向主要經營決策者報告以用於資源分配及業績評估。

6. 分部資料及收入(續)

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

分部收入及業績之對賬

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入		
分部收入及合併收入	9,282,393	8,756,120
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	5,727,242	5,942,357

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

6. 分部資料及收入(續)

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 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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

地理區域資料

就經營地點而言，本集團所有收入及經營業績均自中國產生。就資產的地理位置而言，本集團所有非流動資產均位於中國。

來自主要客戶的收入

年內，概無與任何一名單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

7. 其他收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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(附註)	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

附註：主要為本集團根據本集團實際支付的稅項的若干比例獲得的政府撥款。

8. 其他損益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
呆賬撥備淨額	(336,462)	(198,599)
可供出售股本投資減值虧損	(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)
處置無形資產之虧損	(168)	(2,575)
處置附屬公司的收益淨額(附註41)	20	1,930
處置聯營企業的收益	—	3,969
業務合併分階段之(虧損)收益	(8,402)	2,236
低價購買業務合併之收益(附註40)	356	1,845
匯兌虧損淨值	(4,558)	(953)
其他	8,593	(13,742)
	(567,294)	(206,330)

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

9. 其他開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
捐款	5,882	2,337
已付及應付補償金(附註)	124	73,087
H股首次公開發售上市開支	—	45,410
A股首次公開發售上市開支	10,097	—
	16,103	120,834

附註：2015年的款項主要指因關閉一個租賃商場而應付業主及商戶的補償金。本集團支付的補償金由於本集團按照合同條款涉及嫌訴訟被指控。

10. 財務成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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(附註)	(260,079)	(396,439)
	949,156	854,285

附註：截至2016年12月31日止年度借取資金的加權平均資本化率為每年5.5%。

11. 所得稅開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國企業所得稅	637,295	737,550
過往年度超額撥備	(8,861)	(11,471)
	628,434	726,079
遞延稅項 — 本年度(附註25)	730,398	846,523
所得稅開支	1,358,832	1,572,602

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，本公司及其中國附屬公司的稅率為25%，惟參與西部開發計劃，且已獲准依照《企業所得稅法》以及相關法規享受優惠稅率為15%之若干附屬公司除外。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

年內的稅金可與綜合損益及其他全面收益表中的稅前利潤對賬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
稅前利潤	5,727,242	5,942,357
按中國企業所得稅率25%繳付稅額	1,431,811	1,485,589
應佔聯營企業利潤的稅務影響	(20,958)	(15,739)
應佔合營企業利潤的稅務影響	(13,772)	(12,506)
未上市權益投資產生股息的稅務影響	(765)	(1,491)
不可扣減作稅務用途開支的稅務影響(附註1)	24,623	39,181
本集團債務重組的稅務影響(附註2)	(25,000)	(51,268)
未確認的稅項虧損及可扣減暫時差額的影響	85,516	160,346
以往已確認的稅項虧損的利用	(15,289)	(6,862)
附屬公司優惠稅率的影響	(98,473)	(13,177)
上一年度超額撥備	(8,861)	(11,471)
	1,358,832	1,572,602

附註1：不可扣減作稅務用途開支主要包括超出標準准予扣減額及捐款額的開支。

附註2：根據本公司與其若干附屬公司的債務豁免安排，本公司會對應該等附屬公司的債務進行豁免。本公司因相關債務豁免而產生的虧損可用於抵扣稅項，而該等附屬毋須課稅，乃由於該等附屬公司產生未被確認為遞延稅項資產的累計稅項虧損，因此綜合財務報表內的所得稅開支有所減少。

12. 年內溢利

年內溢利已扣除(記入)下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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	2,163,991	1,730,311
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	(1,403,606)	(1,224,836)
	4,467,089	4,035,125
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

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

13. 董事、最高行政人員及監事的酬金

已向或應向董事、監事及最高行政人員支付的酬金詳情如下：

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2016年12月31日止年度					
執行董事					
車建興先生	—	6,659	42	1,650	8,351
張琪女士	—	6,041	42	1,500	7,583
車建芳女士	—	2,459	42	1,205	3,706
蔣小忠先生	—	1,859	42	3,600	5,501
	—	17,018	168	7,955	25,141

已於上文披露之執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非執行董事					
陳淑紅女士	—	1,259	42	400	1,701
徐國峰先生(附註1)	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon先生 (附註2)	—	—	—	—	—
張其奇先生(附註2)	—	—	—	—	—
	—	1,259	42	400	1,701

13. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之非執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
獨立非執行董事					
李振寧先生	600	—	—	—	600
丁遠先生	800	—	—	—	800
周勤業先生(於2016年4月辭任)	—	—	—	—	—
李均雄先生	600	—	—	—	600
錢世政先生(於2016年4月獲委任)	450	—	—	—	450
	2,450	—	—	—	2,450

已於上文披露之獨立非執行董事薪金，主要包括彼等就本公司管理事務方面已提供的服務。

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
監事					
潘寧先生	—	1,259	42	300	1,601
吳凱盈女士(附註2)	—	—	—	—	—
巢豔萍女士	—	751	42	—	793
陳崗先生(於2016年1月獲委任)	—	165	—	—	165
鄭洪濤先生(於2016年1月獲委任)	—	165	—	—	165
	—	2,340	84	300	2,724

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

13. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之監事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年12月31日止年度					
執行董事					
車建興先生	—	6,658	40	—	6,698
張琪女士	—	6,040	40	—	6,080
車建芳女士	—	2,408	40	—	2,448
蔣小忠先生	—	1,858	40	—	1,898
	—	16,964	160	—	17,124

已於上文披露之執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非執行董事					
陳淑紅女士	—	1,258	40	—	1,298
徐國峰先生	—	2,458	40	—	2,498
Joseph Raymond Gagnon先生 (附註2)	—	—	—	—	—
張其奇先生(附註2)	—	—	—	—	—
	—	3,716	80	—	3,796

13. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之非執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	業績相關 激勵款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
獨立非執行董事					
Xia Bing先生(於2015年2月辭任)	100	—	—	—	100
李振寧先生	600	—	—	—	600
丁遠先生	800	—	—	—	800
周勤業先生	600	—	—	—	600
李均雄先生(於2015年2月獲委任)	550	—	—	—	550
	2,650	—	—	—	2,650

已於上文披露之獨立非執行董事薪金，主要包括彼等作為本公司董事已提供的服務。

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	業績相關 激勵款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
監事					
潘寧先生	—	1,258	40	—	1,298
吳凱盈女士(附註2)	—	—	—	—	—
巢豔萍女士	—	751	40	—	791
	—	2,009	80	—	2,089
合計	2,650	22,689	320	—	25,659

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

13. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之監事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

附註1：董事酬金由本公司一名關聯方承擔。

附註2：該等董事及監事酬金由本公司一名股東承擔。

車建興先生亦擔任本公司首席執行官，其擔任首席執行官職務的酬金亦包含於上列酬金中。

業績獎金由管理層根據本公司董事及監事的表現以及本集團經營業績確定。

本集團於年內並無向本公司任何董事或監事支付任何酬金，作為吸引其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職的補償(2015年：無)。本公司任何董事或監事均未於年內放棄任何酬金(2015年：無)。

14. 僱員薪酬

截至2015年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士中均為本公司董事或監事，彼等酬薪於上列披露的酬金中。

截至2016年12月31日止年度，在本集團五名最高薪酬人士中，四名擔任本公司董事或監事，彼等的酬金亦包含於上列披露的酬金中。截至2016年12月31日止年度，餘下一名人士的酬金分別如下：

	2016年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,364
業績相關激勵款項	3,090
	4,454

績效獎金乃由管理層經考慮該人士的表現及本集團之經營業績釐定。

年內，本集團概無向該人士支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償(2015年：無)。

14. 僱員薪酬(續)

其酬金範圍如下：

	2016年 僱員數目
5,000,001港元至5,500,000港元	1
	1

15. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內確認為分派的股息		
— 2015年底(每股人民幣0.47元)	1,703,241	—
— 2014年底(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，惟須於應屆股東週年大會上獲得股東批准。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

16. 每股盈利

截至2016年及2015年12月31日止年度各年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	2015年 人民幣千元
用於計算每股基本(2015：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數量 (2015年：加權平均普通股數目)	3,623,917,038	3,352,560,031

於2016年並無呈列每股攤薄盈利，乃由於並無潛在攤薄普通股。

計算2015年每股攤薄盈利時並未假設根據本公司股份於聯交所上市所授出超額配股權已獲行使，乃由於有關配股權的行使價高於餘下期間股份的平均市價。超額配股權隨後於2015年7月19日失效。於2015年，本集團並無發行任何其他具潛在攤薄影響的普通股。

17. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中的 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
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(附註40)	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
添置	679,028	2,333,957	3,012,985
收購附屬公司(附註40)	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

投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。本集團投資物業於各報告期末的公允價值乃由仲量聯行(一家擁有獨立合資格專業評估師的公司，與本集團沒有關聯，且在相關地點類似物業的估價方面擁有適當資格及近期經驗)評估。

已採用收入法對已竣工投資物業進行估值，計及自現有租賃獲得的物業租金收入及於現有市場中可取得的租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入，已按適當的資本化率將有關租金收入資本化以釐定市值。

在採用直接比較法對若干處於前期開發階段的投資物業進行估值時，已假設物業權益現時可即時交吉出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

在採用剩餘法對其他開發中的投資物業進行估值時，已假設相關投資物業將根據最新開發計劃開發及竣工。形成評估意見的過程中，參考了有關市場中現有可供比較的案例，亦已計及於評估日期與施工階段相關的應計施工成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

下表提供有關如何確定該等投資物業公允價值(尤其是使用的估值方法及輸入數據)的資料，以及根據公允價值計量中使用的變量可觀察的程度對公允價值計量進行分類的公允價值層級。

於2016年12月31日

綜合財務狀況表 所載由本集團 持有的投資物業	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要不可觀察輸入數據	範圍
已竣工投資物業	第3級	收入法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米市場租金 (租賃建築面積)* 資本化率**	人民幣14.1元至 人民幣341元 5.5%至8.0%
若干處於早期 開發階段的投資物業	第3級	直接比較法 主要輸入數據為： 每平方米土地價格	每平方米土地價格 (總建築面積)***	人民幣2,169元至 人民幣4,369元
其他開發中的投資物業	第3級	剩餘法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米市場租金 (租賃建築面積)* 資本化率**	人民幣38.5元至 人民幣103元 6.5%至7.5%

17. 投資物業(續)

於2015年12月31日

綜合財務狀況表 所載由本集團 持有的投資物業	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要不可觀察輸入數據	範圍
已竣工投資物業	第3級	收入法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米市場租金 (租賃建築面積)* 資本化率**	人民幣31元至 人民幣327元 5.5%至8.0%
若干處於早期 開發階段的投資物業	第3級	直接比較法 主要輸入數據為： 每平方米土地價格	每平方米土地價格 (總建築面積)***	人民幣1,323元至 人民幣5,110元
其他開發中的投資物業	第3級	剩餘法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米市場租金 (租賃建築面積)* 資本化率**	人民幣38元至 人民幣101元 6.5%至7.5%

* 使用的每月每平方米市場(租賃建築面積)租金的略微上升會導致投資物業公允價值計量的大幅上升，反之亦然。

** 使用的資本化率的略微上升會導致投資物業公允價值計量的大幅下降，反之亦然。

*** 使用的每平方米土地(總建築面積)價格的略微增漲將導致投資物業公允價值計量的大幅上升，反之亦然。

於年內，並無轉入或轉出第3級的情況。

在估計投資物業公允價值時，本集團使用可用市場可觀察數據。本集團的管理層與估價師緊密合作，以確定適當的估值方法及模型輸入數據。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

本年度，物業再估值時的未實現收益金額為人民幣2,652,234,000元(2015年：人民幣2,381,694,000元)，於損益中確認。

本集團已分別於2016年及2015年12月31日抵押約為人民幣54,814,000,000元及人民幣45,009,000,000元的投資物業，以獲得附註32所載授予本集團的銀行及其他借款。

本集團正在為開發中的投資物業獲取相關物業所有權證，該等物業於2016年及2015年12月31日的賬面值分別為人民幣13,309,000,000元及人民幣8,779,000,000元。本公司董事認為，相關物業所有權證可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

於2016年12月31日，本集團尚未完全獲得由雲南紅星美凱龍置業有限公司(「雲南置業」)及大連紅星美凱龍投資發展有限公司(「大連投資」)持有的轉讓商場的相關土地使用權證及投資物業所有權證。該投資物業的金額達人民幣2,280,000,000元(2015年：人民幣2,223,000,000元)。本公司董事認為，相關土地使用權證及物業所有權證可於限期內完全獲取，且不會產生重大成本。

除以上披露的轉讓商場外，本集團尚未獲得若干投資物業的相關土地使用權證及物業所有權證。相關物業的相關業權證由上海紅星美凱龍企業發展有限公司(「紅星美凱龍企業發展」)及其附屬公司、合營企業及聯營企業(統稱為「紅星美凱龍企業發展集團」)持有，且該等投資物業於2016年12月31日的金額為人民幣1,660,000,000元(2015年：人民幣1,548,000,000元)。

一個商場位於一幅用作科學研究及設計用途的土地上。於2016年12月31日該商場相關的投資物業的賬面值為人民幣1,645,000,000元(2015年：人民幣1,675,000,000元)。

18. 物業、廠房及設備

	專用設備 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	電子設備 及裝置 人民幣千元	租賃物業 翻新 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本						
於2015年1月1日	41,903	108,972	186,201	454,515	16,568	808,159
添置	—	9,342	21,583	7,290	38,727	76,942
收購附屬公司(附註40)	—	—	1,011	—	—	1,011
轉讓	478	—	67	30,119	(30,664)	—
處置	(113)	(6,126)	(6,245)	(1,358)	—	(13,842)
處置附屬公司(附註41)	—	—	(616)	—	(467)	(1,083)
於2015年12月31日	42,268	112,188	202,001	490,566	24,164	871,187
添置	431	11,936	38,561	5,022	68,177	124,127
收購附屬公司(附註40)	—	50	48	—	—	98
轉讓	36	—	3,603	22,727	(26,366)	—
處置	(12,655)	(4,639)	(3,358)	(3,896)	—	(24,548)
處置附屬公司(附註41)	—	—	(1,243)	(563)	—	(1,806)
於2016年12月31日	30,080	119,535	239,612	513,856	65,975	969,058
累計折舊						
於2015年1月1日	16,278	62,235	103,516	263,678	—	445,707
年內支出	2,959	14,357	26,955	57,748	—	102,019
處置時對銷	(92)	(4,397)	(4,765)	(419)	—	(9,673)
處置附屬公司時對銷(附註41)	—	—	(159)	—	—	(159)
於2015年12月31日	19,145	72,195	125,547	321,007	—	537,894
年內支出	1,320	14,985	31,405	50,040	—	97,750
處置時對銷	(12,590)	(4,020)	(1,027)	(1,943)	—	(19,580)
處置附屬公司時對銷(附註41)	—	—	(593)	(5)	—	(598)
於2016年12月31日	7,875	83,160	155,332	369,099	—	615,466
賬面值						
於2015年12月31日	23,123	39,993	76,454	169,559	24,164	333,293
於2016年12月31日	22,205	36,375	84,280	144,757	65,975	353,592

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

以上除在建工程以外的物業、廠房及設備項目在考慮其經過下列估計可使用年期後的估計剩餘價值後使用直線法折舊：

專用設備	— 10年
機動車輛	— 5年
電子設備及裝置	— 3至5年
租賃物業翻新	— 租賃期限或10年(以較短者為準)

19. 商譽

	人民幣千元
於2015年1月1日	—
收購附屬公司(附註40)	16,592
於2015年12月31日及2016年12月31日	16,592

20. 無形資產

	開發成本 人民幣千元	許可證 人民幣千元	軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本					
於2015年1月1日	—	525,000	44,495	9,206	578,701
添置	—	—	19,531	—	19,531
處置	—	—	(5,706)	(40)	(5,746)
於2015年12月31日	—	525,000	58,320	9,166	592,486
添置	38,967	—	13,812	—	52,779
收購附屬公司(附註40)	—	—	170	—	170
處置	—	—	(205)	—	(205)
處置附屬公司	—	—	(8)	—	(8)
於2016年12月31日	38,967	525,000	72,089	9,166	645,222

20. 無形資產(續)

	開發成本 人民幣千元	許可證 人民幣千元	軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
累計攤銷					
於2015年1月1日	—	10,208	10,681	8,896	29,785
年內支出	—	17,500	8,268	43	25,811
處置時對銷	—	—	(2,356)	(21)	(2,377)
於2015年12月31日	—	27,708	16,593	8,918	53,219
年內支出	—	17,500	6,657	47	24,204
年內已確認的減值虧損	—	100,000	—	—	100,000
處置時對銷	—	—	(22)	—	(22)
處置附屬公司時對銷	—	—	(1)	—	(1)
於2016年12月31日	—	145,208	23,227	8,965	177,400
賬面值					
於2015年12月31日	—	497,292	41,727	248	539,267
於2016年12月31日	38,967	379,792	48,862	201	467,822

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

20. 無形資產(續)

於2014年5月，本公司與高端家居商場運營商吉盛偉邦(「吉盛偉邦」)訂立商標許可協議。據此，吉盛偉邦授權本集團在本集團委管商場使用其八個註冊商標，或將該等商標許可轉授予家居零售業的第三方。使用期限為30年，自2014年6月1日至2044年5月30日，現金對價為人民幣525,000,000元。該對價被確認為無形資產，將於30年可使用年內攤銷。

家居裝飾及傢俱零售行業競爭激烈，且吉盛偉邦新近經營商場的發展情況並無符合過往幾年的擴張計劃，此表明吉盛偉邦可能減值。吉盛偉邦的可收回金額按使用價值計算釐定。該計算採用基於管理層所批准五年期財務預算作出的現金流預測及折現率14%(2015年：15%)。預估五年以上現金流保持穩定。使用價值計算採用的其他關鍵假設涉及現金流入／流出估計，包括預算收益(包括吉盛偉邦新近開發經營的數家商場)及毛利率，該估計乃基於相若家居裝飾商場的過往業績及管理層對市場發展的預期。

本公司管理層認為，吉盛偉邦的可收回金額小於其賬面價值，因此在本年計提了人民幣100,000,000元的減值虧損。

上述無形資產具有有限的可使用年期。相關無形資產於下列期間按直線法攤銷。

許可	— 30年
軟件	— 2至10年
其他	— 3年

21. 於聯營企業的權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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
	290,176	159,207

於2016年及2015年12月31日，本集團於以下聯營企業持有權益：

實體名稱	註冊地點	註冊資本賬面值比例		持有的表決權比例		主要經營活動
		2016年	2015年	2016年	2015年	
深圳市紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司(「深圳紅星」)	中國	37%	37%	37%	37%	經營商場
海爾消費金融有限公司(「海爾金融」)(附註a)	中國	25%	25%	25%	25%	消費融資
武漢紅星美凱龍正達物流有限公司(「武漢正達」)(附註b)	中國	40%	40%	40%	40%	物流倉儲
上海嘉展建築工程有限公司	中國	5%	不適用	33%	不適用	家居裝飾
杭州紅星美凱龍環球家居有限公司(「杭州環球」)(附註c)	中國	19%	不適用	33%	不適用	經營商場
美屋三六五(天津)科技有限公司	中國	10%	不適用	25%	不適用	家居裝飾 虛擬現實平台
愛菠蘿網路科技(北京)有限公司	中國	15%	不適用	25%	不適用	工藝品電商平台

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

21. 於聯營企業的權益(續)

上表列示了本集團的聯營企業。本公司董事認為，該等聯營企業對本集團的業績或資產起著重要影響。本公司董事認為，提供其他聯營企業的詳情將導致提供之資料過於冗長。

附註：

- (a) 本集團抵押於海爾金融的股本權益，以為附註47(b)所述授予海爾金融的其他借款作擔保。
- (b) 截至2015年12月31日止年度，本集團向第三方出售其於附屬公司武漢正達18%股權。出售後，本集團持有武漢正達40%股權，按聯營公司權益入賬。詳情載於附註41。
- (c) 於2016年9月，若干第三方向杭州環球注資。注資完成後，本公司持有杭州環球19.0%股本權益並入賬列作於聯營公司的權益。詳情載於附註41。

不具備個別重要性的聯營企業匯總資料

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本集團應佔年內利潤及全面收入總額	83,831	62,954
本集團於該等聯營企業所佔權益之賬面值總額	290,176	159,207

22. 於合營企業之權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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
	829,421	749,334

22. 於合營企業之權益(續)

於2016年及2015年12月31日，本集團於以下合營企業持有權益：

實體名稱	註冊地點	註冊資本賬面值比例		持有的表決權比例		主要經營活動
		2016年	2015年	2016年	2015年	
成都東泰商城有限公司 (「成都東泰」)	中國	50%	50%	50%	50%	經營商場
上海名藝商業企業發展有限公司	中國	50%	50%	50%	50%	經營商場
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金 管理有限公司	中國	50%	不適用	50%	不適用	投資控股
廈門寶象紅星美凱龍家居生活 廣場有限公司(「廈門寶象」)	中國	50%	不適用	50%	不適用	經營商場

上表列示了本集團的合營企業。本公司董事認為，該等合營企業對本集團的業績或資產起著重要影響。本公司董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致提供之資料過於冗長。

重要合營企業財務資料摘要

與本集團重要合營企業相關的財務資料摘要載列如下。以下所列的財務資料摘要指依照《國際財務報告準則》編製的合營企業財務報表中所示金額。

重要合營企業使用權益法於綜合財務報表中列賬。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

22. 於合營企業之權益(續)

重要合營企業財務資料摘要(續)

成都東泰

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	368,542	359,315
非流動資產	1,740,938	1,686,867
流動負債	109,788	97,374
非流動負債	455,700	517,649

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	166,519	161,907
年內利潤及全面收入總額	112,833	88,296

上述財務資料摘要與綜合財務報表中確認的於合營企業中的權益的賬面值對賬：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
合營企業資產淨值	1,543,992	1,431,159
本集團於合營企業中所佔所有權權益比例	50%	50%
本集團於成都東泰中所佔權益的賬面值	771,996	715,580

22. 於合營企業之權益(續)

不具備個別重要性的合營企業匯總資料

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本集團應佔(虧損)利潤及全面(開支)收入	(1,329)	5,876
本集團於該等合營企業所佔權益之賬面值總額	57,425	33,754

23. 可供出售投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市權益投資，按成本：		
— 歐派(如下文定義)(附註a、b)	157,560	157,560
— 成立於中國的其他私營實體(附註b)	386,841	245,370
	544,401	402,930

附註：

- (a) 賬目代表歐派家居集團股份有限公司(「歐派」)4.99%的股權，該公司為成立於中國的私營實體，從事傢俱製造。
- (b) 可供出售投資於各報告期末按成本減去減值計量，由於合理公允價值估計的範圍十分重大，董事認為其公允價值無法可靠計量。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

24. 應收貸款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非即期		
浙江名都(如下文定義)(附註a)	55,000	30,000
大慶旭生(如下文定義)(附註b)	40,223	46,080
安徽騰輝投資(如下文定義)(附註g)	65,000	—
寧波隆凱(如下文定義)(附註c)	—	36,500
	160,223	112,580
即期		
浙江名都(如下文定義)(附註d)	45,000	70,000
浙江博瑞(如下文定義)(附註e)	110,000	30,100
武漢竹葉山(如下文定義)(附註f)	60,000	60,000
寧波隆凱實業(附註c)	36,500	—
懷化星旗(如下文定義)(附註h)	36,000	—
廊坊愛依瑞斯(如下文定義)(附註i)	30,000	—
小額貸款(附註j)	184,789	—
減：呆賬撥備—小額貸款	(1,848)	—
	500,441	160,100

附註：

- (a) 該等金額指根據委託貸款安排向浙江名都投資有限公司(「浙江名都」，附屬公司的非控股股東)提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，固定年利率為4.75%，須於2018年前償還。
- (b) 該等金額指根據委託貸款安排向大慶旭生房地產開發有限公司(「大慶旭生」)，附屬公司之非控股權益股東)提供的長期貸款。該委託貸款由大慶旭生持有附屬公司30%股權擔保，中國人民銀行基準利率(「人行基準利率」)浮動年利率為122%，須於2020年償還。
- (c) 該等金額指向寧波隆凱實業有限公司(「寧波隆凱實業」)提供的長期貸款。該貸款由寧波隆凱持有一間項目公司(經營及管理一間家居商場)20%股權擔保，按固定年利率8%計息，須於2017年償還。該款項於2016年12月31日分類為短期。

24. 應收貸款(續)

附註：(續)

- (d) 該等金額指根據委託貸款安排向浙江名都(一間附屬公司之非控股股東)提供的短期貸款。該委託貸款無擔保，固定年利率為6.4%，須於2017年償還。
- (e) 該等金額指根據委託貸款安排向浙江博瑞控股集團有限公司(「浙江博瑞」，附屬公司的非控股股東)提供的短期貸款。委託貸款以浙江博瑞於該附屬公司持有的40%股權作擔保，結餘人民幣100,000,000元及人民幣10,000,000元分別按固定年利率6.02%及8%計息，並須於2017年償還。
- (f) 該等金額為根據委託貸款安排向武漢竹葉山集團股份有限公司(「武漢竹葉山」)提供的短期貸款。該委託貸款由武漢竹葉山持有一間項目公司(經營及管理一間家居商場)99%股權擔保，固定年利率為12.0%，須於2017年償還。
- (g) 該等金額為根據委託貸款安排向安徽騰輝投資集團有限公司(「安徽騰輝投資」)提供的長期貸款。該委託貸款由安徽騰輝投資股東於其內所持30%股權擔保，固定年利率為6.0%，須於2018年償還。
- (h) 該等金額為向懷化星旗房地產開發建設有限公司(「懷化星旗」)提供的短期貸款。該委託貸款由懷化星旗股東於其內所持100%股權擔保，固定年利率為15%，須按要求償還。
- (i) 該等金額為向廊坊愛依瑞斯傢具有限公司(「廊坊愛依瑞斯」)提供的短期貸款。該貸款由代表廊坊愛依瑞斯於北京四家家居裝飾商場收取所得款項作擔保，固定年利率為12%，須於2017年償還。
- (j) 該等金額為授予中小型企業(「中小型企業」)、微型企業及本公司附屬公司(持牌小額貸款公司)企業個人的貸款。該等應收貸款包括信貸貸款、擔保貸款及抵押貸款。所有該等貸款的到期日不超過12個月並按年利率7.1%至15.7%計息。於2016年12月31日，22.6%的應收貸款為擔保貸款，而29.1%的應收貸款為抵押貸款。本集團旨在對未獲償還的小額貸款實施嚴格控制以最大程度降低信貸風險。逾期結餘由管理層定期審核。本集團已就全部未獲償還的小額貸款個別或共同計提減值撥備。

人民幣千元

於2015年1月1日及12月31日	—
年內確認的減值虧損	1,848
於2016年12月31日	1,848

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

25. 遞延稅項

以下為有關期間內確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	本集團		尚未支付的 員工福利		遞延收入	未變現利潤	稅項虧損	其他	合計
	債務重組	投資物業	及其他開支	壞賬撥備					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	55,451	(9,865,513)	209,538	36,439	36,310	19,232	89,436	22,808	(9,396,299)
於損益中(扣除)記入	51,268	(874,761)	(69,893)	43,469	(1,036)	(3,907)	7,607	730	(846,523)
收購附屬公司 (附註42)	—	(79,706)	—	—	—	—	—	6,005	(73,701)
處置附屬公司 (附註43)	—	—	(707)	—	—	—	(2,865)	—	(3,572)
於2015年12月31日	106,719	(10,819,980)	138,938	79,908	35,274	15,325	94,178	29,543	(10,320,095)
於損益中記入(扣除)	895	(966,900)	3,741	108,607	280	12,860	104,496	5,623	(730,398)
收購附屬公司 (附註40)	—	(5,903)	—	—	—	—	—	—	(5,903)
處置附屬公司 (附註41)	—	—	(14)	—	—	—	(671)	—	(685)
於2016年12月31日	107,614	(11,792,783)	142,665	188,515	35,554	28,185	198,003	35,166	(11,057,081)

在綜合財務狀況表中呈列時，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為進行財務報告時對遞延稅項結餘的分析：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延稅項資產	577,294	347,444
遞延稅項負債	(11,634,375)	(10,667,539)
	(11,057,081)	(10,320,095)

25. 遞延稅項(續)

由於將來利潤流的不可預測性，對於下列未利用的稅項虧損及可扣減暫時差額，尚未確認任何遞延稅項資產：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
未動用稅項虧損	1,794,057	1,717,631
可扣減暫時差額	311,329	106,847
	2,105,386	1,824,478

未確認稅項虧損於以下年度未到期：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
將於下列日期到期：		
2016年12月31日	—	33,407
2017年12月31日	97,326	179,796
2018年12月31日	239,867	329,262
2019年12月31日	407,693	479,218
2020年12月31日	660,701	695,948
2021年12月31日	388,470	—
	1,794,057	1,717,631

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

26. 其他非流動資產

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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(附註a)	43,235	304,454
應收第三方款項(附註b)	150,000	—
應收附屬公司非控股股東款項(附註c)	106,000	121,324
就回購經轉讓商場預付關聯方款項(附註d)(附註48)	247,705	247,705
應收關聯方款項(附註48)	287,388	42,092
就建設投資物業支付的押金	197,460	135,252
收購辦公物業之按金(附註g)	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(附註e)	141,963	141,562
固定回報股權投資(附註f)	198,400	219,400
其他	26,450	25,117
	2,642,634	2,003,413

附註：

(a) 收購投資物業的預付款項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
蘭州高科(i)	—	194,000
蘭州南面灘(ii)	—	70,000
其他	43,235	40,454
	43,235	304,454

i. 該等金額指根據委託貸款安排向蘭州高科新元房地產開發有限公司(「蘭州高科」)提供的貸款，用於由蘭州高科持有的某地塊上開發商場。該委託貸款以該地塊的土地使用權為擔保，固定年利率為8.0%，須於2016年償還。

26. 其他非流動資產(續)

附註(續)：

(a) 收購投資物業的預付款項：(續)

- ii. 該等金額指根據委託貸款協議向蘭州市南面灘工貿有限公司(「蘭州南面灘」)提供的短期貸款，用於由蘭州南面灘持有的某地塊上開發商場。該委託貸款以該地塊的土地使用權為擔保，固定年利率為8.0%，須於2016年償還。

根據本集團與蘭州高科／蘭州南面灘各自簽訂的協議，本集團將收購由該等地塊的土地使用權開發的商場。部分對價將以委託貸款結算。本公司董事確認委託貸款視為收購其他非流動資產項下投資物業之預付款項。本集團於年內已完成收購事項。

(b) 金額人民幣150,000,000元以項目公司(經營及管理家居商場)100%股權作抵押，免息並須於2018年償還。

(c) 該等金額無擔保、免息及按要求償還。本公司董事認為，該等金額將於本報告期末其及十二個月後結清，因此被分類為非流動資產。

(d) 於2015年10月，本公司與成都紅星美凱龍置業有限公司(「成都置業」，紅星美凱龍企業發展之附屬公司)簽訂一項購買協議，據此成都置業同意售出及本公司同意購回經轉讓上海綠地集團成都金牛房地產開發有限公司持有的商場50%的權益。對價為不超過人民幣495,410,000元。於2016年及2015年12月31日本公司已支付約一半對價人民幣247,705,000元。

(e) 該等款項指，就位於附屬公司非控股股東持有相關土地使用權證的地塊的項目產生的初步開發成本。根據本集團與該非控股股東訂立的協議，相關土地使用權證將由該非控股股東轉讓予本集團作為注資。

(f) 該等金額指本集團持有的股權投資。根據與該等被投資公司其他股東之協議，本集團擁有收取同等於應用於本金的明確利率之年度付款及於預定期間到期時提取本金的合約權利。本公司董事認為，該股權投資應分類為「貸款及應收款項」的金融資產。

(g) 於2016年12月，本集團與第三方訂立一份協議，據此，本集團將以總代價約人民幣2,100,810,000元購買辦公物業。於2016年12月31日，本集團已支付按金約人民幣210,081,000元。

27. 其他金融資產

於2015年12月31日其他金融資產指於中國的債務投資，固定年利率介乎5.88%至6.02%，到期日約為三個月。本集團已於2016年2月收取所有本金及利息。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

28. 應收貿易款項及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收貿易款項		
— 應收第三方款項	1,429,845	1,224,167
— 應收關聯方款項(附註48)	30	211
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
遞延A股首次公開發售開支	9,340	—
其他可收回稅項	87,842	29,978
應收第三方款項(附註a)	313,185	258,472
應收附屬公司非控股股東款項(附註a)	81,504	27,324
應收關聯方款項(附註48)	130,056	143,842
押金	81,689	81,890
將代表商戶收取的款項(附註b)	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

附註：

(a) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。

(b) 本集團收取商戶銷售商品產生的收入，並於與商戶預先商定的結算期(通常為七日)內匯付。該等款項乃指，當客戶通過信用卡付款時，須代表商戶從中國境內若干銀行收取的款項。

28. 應收貿易款項及其他應收款項(續)

下表所示為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，在呈列時以該報告期末確認收入的日期為基準：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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

本集團並無向客戶授出任何信貸期。接納任何新客戶前，本集團利用過往經驗評估潛在客戶的信貸質量，確定該等客戶的信貸限額，並定期審核客戶的限額。

本集團根據估計的不可回收金額確認呆賬撥備，該等不可收回金額乃參考交易對方以往的違約情況以及對交易對方當前財務狀況的分析確定。

上文所披露的應收貿易款項包括於該報告期末已逾期的款項(賬齡分析見下文)，因信貸質量並無重大變動及就有關款項仍被認為可予收回，故本集團並無確認呆賬撥備。於2016年12月31日，本集團就應收貿易款項持有抵押品人民幣51,000,000元(2015年：人民幣51,000,000元)。

已逾期但尚未減值的應收貿易款項賬齡

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
少於1年	372,710	555,250

本集團已就一年以上的所有應收貿易款項單獨或共同計提減值撥備。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

28. 應收貿易款項及其他應收款項(續)

呆賬撥備變動

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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)
年內撇銷為不可收回之款項	(4,854)	(22,543)
年末結餘	659,752	329,992

本集團呆賬撥備包括因遭遇嚴重財務困難而分別減值的應收貿易款項，於2016年12月31日，總結餘為人民幣556,524,000元(2015年：人民幣224,292,000元)。

29. 限制性銀行存款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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(附註a)	70,461	69,126
其他限制性銀行存款	17,255	2,632
	87,716	71,758
報告時分析如下：		
— 非流動(附註b)	70,451	71,758
— 流動	17,265	—
	87,716	71,758

附註：

(a) 該等款項指就向本集團授出的若干銀行授信額度(包括銀行借款)抵押予銀行作為擔保的以人民幣計值的銀行存款。

(b) 就向本集團授出的銀行及其他借款抵押存款抵押作為擔保，且預計不會於該報告期末後十二個月內解除的存款被分類為非流動資產。

29. 限制性銀行存款(續)

限制性銀行存款的現行市場利率如下：

	2016年 %	2015年 %
年利率範圍	3.08–4.35	2.85–3.25

30. 銀行結餘及現金

本集團銀行結餘及現金包括現金及短期銀行存款。於2016年12月31日銀行結餘按市場利率的年利率介於0.35%至3.05% (2015年：每年0.35%至3.25%)。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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

銀行結餘的現行市場利率如下：

	2016年 %	2015年 %
年利率範圍	0.35–3.05	0.35–3.25

於2016年及2015年12月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值，該貨幣不可於國際市場上自由兌換。人民幣匯率由中國政府確定，且該等資金在匯出中國時須受中國政府的外匯管制。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

31. 應付貿易款項及其他應付款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付貿易款項(附註a)	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(附註b)	237,122	216,979
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	323,202	137,918
應付關聯方款項(附註48)	19,961	228,842
為收購附屬公司應付關聯方款項(附註c)(附註48)	30,989	175,572
為收購附屬公司應付第三方代價(附註d)	—	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(附註e)	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(附註f)	88,342	139,693
已收意向定金(附註g)	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

31. 應付貿易款項及其他應付款項(續)

附註：

(a) 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	2015年 人民幣千元
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

(b) 該款項無抵押、免息及按需償還。

(c) 該款項為收購蘇州凱潤置業有限公司(「蘇州凱潤」)及上海紅星美凱龍實業有限公司(「紅星美凱龍實業」)應付紅星美凱龍企業發展款項，其已於2016年悉數支付。詳情載於附註40。

(d) 該款項為收購呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司向第三方支付款項(「呼和浩特世博」)，其已於2016年悉數支付。詳情載於附註40。

(e) 該等款項乃指代表商戶收取(商戶進行商品銷售產生的)所得款項，將於與商戶預先商定的結算期(通常為七日)內匯付。

(f) 本集團於2013年獲上海市商務委員會批准發行單一用途預付卡。當客戶在商場內購買商品後，預付卡中的所得款項將於結算期(通常為七日)內轉賬予商戶。

(g) 該等款項指正式的委管安排訂立前，從客戶收取的意向定金。該等款項將於正式安排訂立後視為預收首次入場費或合作終止後予以匯付。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

32. 銀行及其他借款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有擔保(附註a)	9,705,833	8,349,819
— 無擔保(附註b)	19,000	535,000
其他貸款，有擔保(附註a、c)	1,510,000	439,733
	11,234,833	9,324,552

附註：

- (a) 銀行及其他貸款以本集團的若干投資物業及銀行存款為擔保，詳情分別載於附註17及29。

於2016年及2015年12月31日，銀行及其他貸款分別為人民幣1,820,803,000元及人民幣1,801,418,000元，亦由若干關聯方擔保，詳情載列於附註48。

- (b) 2016年及2015年12月31日的結餘並無擔保。

- (c) 於2015年12月31日的其他貸款主要指來自若干第三方的本金為人民幣1,200,000,000元的委託債務投資。該等貸款以本集團的若干投資物業為擔保，按7.59%的固定年利率計息，並且應當自2014年起於各季末分期償還，貸款到期日為2023年11月28日。截至2015年及2016年12月31日止年度本集團已提早償還大部分委託債務。

於2016年12月31日的貸款包括來自第三方的本金為人民幣250,000,000元的委託債務投資。該等貸款以本集團的若干投資物業及未來商場租賃收入為擔保，按5.23%的固定年利率計息，並且應當於2021年2月3日到期。

餘額指來自第三方本金分別為人民幣490,000,000元及人民幣700,000,000元的兩筆委託貸款，以本集團的若干投資物業為擔保，分別按4.99%及4.75%的固定年利率計息，並分別於2018年5月25日及2018年7月25日到期。

32. 銀行及其他借款(續)

附註(續)：

(c) (續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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：流動負債項下所示一年內到期的款項	2,787,296	2,297,382
一年後到期的款項	8,447,537	7,027,170

本集團借款的實際利率(亦相當於合同約定利率)範圍如下：

	2016年 %	2015年 %
固定利率銀行借款	4.58–7.59	5.15–7.59
浮動利率銀行借款	3.92–6.41	5.89–7.38

浮動利率銀行借款的利率以中國人民銀行的基準利率為依據。

本集團的銀行及其他借款以人民幣為單位。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

33. 債券

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
無擔保中期票據		
— 2017年債券(如下文定義)(附註a)	894,941	889,791
— 2018年債券(如下文定義)(附註b)	497,031	495,449
— 2016年債券(如下文定義)(附註c)	—	497,195
私人配售票據：		
— 2017年私人債券(如下文定義)(附註d)	994,527	989,277
公司債券：		
— 2020年公司債券(如下文定義)(附註e)	4,973,683	4,960,494
— 2021年公司債券(如下文定義)(附註f)	1,485,447	—
— 2023年公司債券(如下文定義)(附註g)	1,477,940	—
	10,323,569	7,832,206

附註

- (a) 本公司於2012年8月成立了一項中期票據計劃(「2012年計劃」)，依照該計劃，本公司可以按系列或分組發行總面值最高為人民幣1,500,000,000元的債券。2012年12月13日，本公司依照2012年計劃按面值發行2017年到期的債券(「2017年債券」)，總面值為人民幣900,000,000元。2017年債券的年利率為6.11%，應於每年12月13日按年支付，並將於2017年12月13日到期。
- (b) 本公司於2013年8月成立了一項中期票據計劃(「2013年計劃」)，依照該計劃，本公司可以按系列或分批發行總面值最高為人民幣1,000,000,000元的債券。2013年9月11日，本公司依照2013年計劃按面值發行2018年到期的債券(「2018年債券」)，總面值為人民幣500,000,000元。2018年債券的年利率為7.50%，應於每年9月11日按年支付，並將於2018年9月11日到期。
- (c) 2013年12月5日，本公司依照2013年計劃按面值發行2016年到期的債券(「2016年債券」)，總面值為人民幣500,000,000元。2016年債券的年利率為7.50%，應於每年12月5日按年支付，並將於2016年12月5日到期。
- (d) 2014年12月8日，本公司按面值發行2017年到期的私人配售票據(「2017年私人債券」)，總面值為人民幣1,000,000,000元。2017年私人債券的年利率為8.00%，應於每年12月8日按年償還，並將於2017年12月8日到期。
- (e) 於2015年10月11日，本公司按面值發行於2020年到期的公司債券(「2020年公司債券」)，賬面值合共為人民幣5,000,000,000元。2020年公司債券的年利率為4.50%，應於每年10月11日按年支付，並將於2020年10月11日到期。於首三個年度結束後，本公司有權調整票面利率，以及2020年公司債券持有人亦有權按其本金認沽全部或部分2020年公司債券。
- (f) 於2016年7月14日，本公司按面值發行於2021年到期的公司債券(「2021年公司債券」)，賬面值合共為人民幣1,500,000,000元。2021年公司債券的年利率為3.50%，應於每年7月14日按年支付，並將於2021年7月14日到期。於首三個年度結束後，本公司有權調整票面利率，以及2021年公司債券持有人亦有權按其本金認沽全部或部分2021年公司債券。

33. 債券(續)

附註(續)

- (g) 於2016年7月14日，本公司按面值發行於2023年到期的公司債券(「2023年公司債券」)，賬面值合共為人民幣1,500,000,000元。2023年公司債券的年利率為4.29%，應於每年7月14日按年支付，並將於2023年7月14日到期。於首五個年度結束後，本公司有權調整票面利率，以及2023年公司債券持有人亦有權按其本金認沽全部或部分2023年公司債券。

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 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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)
於12月31日	10,425,482	7,887,566

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 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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
	10,425,482	7,887,566

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年公司債券的結餘乃指根據合同釐定且按具有可比信用狀況的市場工具釐定的利率折算後的未來現金流，其中已考慮本公司的業務風險及財務風險。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年公司債券的實際年利率分別為6.76%、7.89%、8.11%、8.48%、4.80%、3.90%及4.65%。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

34. 融資租賃債務

本集團租賃了融資租賃項下其中一個商場。租賃期限為40年，本公司董事認為該期限佔該物業經濟使用年期的大部分。於合同日期確定年利率為6.55%。於2016年，本集團就額外租金與出租人訂立補充協議。新訂合約的租期為33年，且於合約日期年利率為4.90%。本集團未為或有租金訂立任何安排。

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
一年以內	36,183	26,315	34,787	25,404
一年以上但不超過兩年	31,249	26,315	28,156	23,798
兩年以上但不超過五年	93,747	78,944	74,948	63,082
五年以上	833,309	728,043	295,079	239,974
	994,488	859,617	432,970	352,258
減：未賺取融資收入	(561,518)	(507,359)	不適用	不適用
租賃承擔現值	432,970	352,258	432,970	352,258
減：流動負債項下一年內到期款項	(13,277)	(3,193)		
一年後到期款項	419,693	349,065		

35. 遞延收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	194,354	198,498
年內已收款項	6,066	—
撥回損益	(5,007)	(4,144)
於12月31日	195,413	194,354

截至2016年12月31日止年度，本集團就若干商場的開發收到金額約為人民幣6,066,000元的政府補助(2015：無)。該等金額被視為遞延收入，將有系統地於商場的估計可使用年期內於損益中確認。

36. 其他非流動負債

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

附註：

- (a) 經營租賃項下的租賃付款於租賃期限內按直線法確認為開支。對於年付款額增加的經營租賃，按直線法確認的租金開支與實際年付款額之間的差額確認為負債。
- (b) 該等款項無擔保、免息且應於附屬公司盈利後按要求償還。本公司董事認為，該等款項須於該報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動負債。

37. 股本

	內資股		外資股		上市H股		總計	
	股份數量 千股	金額 人民幣千元	股份數量 千股	金額 人民幣千元	股份數量 千股	金額 人民幣千元	股份數量 千股	金額 人民幣千元
每股人民幣1.0元的已登記、 發行及繳足股本：								
於2015年1月1日	2,561,104	2,561,104	438,896	438,896	—	—	3,000,000	3,000,000
已發行股份(附註a)	—	—	80,329	80,329	—	—	80,329	80,329
發行H股(附註b)	—	—	—	—	543,588	543,588	543,588	543,588
轉換成H股(附註b)	—	—	(519,225)	(519,225)	519,225	519,225	—	—
於2015年及2016年12月31日	2,561,104	2,561,104	—	—	1,062,813	1,062,813	3,623,917	3,623,917

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

37. 股本 (續)

附註：

- (a) 於2015年1月4日，Candlewood Investment SRL (「Candlewood」)及Springwood Investment SRL (「Springwood」)與本公司、紅星投資及本公司其他股東訂立增資及認購協議，據此，Candlewood及Springwood進一步以每股人民幣5.39元的價格認購本公司60,917,952股及19,411,086股股份。總對價約為人民幣432,973,000元，其中約人民幣80,329,000元以註冊股本形式繳足，約人民幣352,644,000元為本公司的股份溢價。該項出資於2015年2月12日全部完成。在該項出資後，本公司的註冊資本由人民幣3,000,000,000元增至人民幣3,080,329,038元。
- (b) 於2015年6月26日，經聯交所批准，本公司完成了其543,588,000股H股的首次公開發售，其已在聯交所主板上市。此外，Candlewood及Springwood持有的519,225,069股外資股已於首次公開發售完成後轉換成H股。
- (c) 除支付股息時所用貨幣外，H股與內資股在所有其他方面均互相享有等同權益。

38. 非控股權益

下表展示了擁有重大非控股權益的本集團的非全資擁有附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立地點以及 主要經營地點	非控股權益持有的		分配予非控股權益的利潤		累計非控股權益	
		控股比例		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
		截至12月31日止年度	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
		2016年	2015年	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司 (「鄭州國際」)(附註1)	中國	40.50%	40.50%	99,195	123,161	1,049,901	1,006,036
成都長益紅星美凱龍家居市場經營 管理有限公司(「成都長益」)(附註1)	中國	50.00%	50.00%	27,391	31,720	535,269	507,878
持有非控股權益的單個不重要附屬公司				205,555	116,806	2,631,880	2,609,731
				332,141	271,687	4,217,050	4,123,645

附註1：根據本集團分別與鄭州國際及成都長益之非控股股東訂立的協議，本集團持有鄭州國際過半數及成都長益的表決權。因此，本集團對該等實體擁有控制權，並按附屬公司進行入賬處理。

38. 非控股權益(續)

鄭州國際	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	270,768	193,478
非流動資產	3,553,125	3,368,295
流動負債	147,860	288,221
非流動負債	1,047,711	784,026
本公司擁有人應佔權益	1,578,421	1,483,490
非控股權益	1,049,901	1,006,036

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	228,963	304,910
投資物業公允價值變動	160,018	115,585
開支	143,985	174,173
利潤及全面收入總額	244,996	246,322
本公司擁有人應佔利潤及全面收入總額	145,801	123,161
非控股權益應佔利潤及全面收入總額	99,195	123,161
	244,996	246,322
已付非控股權益股息	55,330	65,500
經營活動所得之現金流入淨額	106,673	231,490
投資活動所得之現金(流出)流入淨額	(243,181)	127,019
融資活動所得之現金流入(流出)淨額	118,131	(336,036)
現金(流出)流入淨額	(18,377)	22,473

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

38. 非控股權益(續)

成都長益	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	166,695	125,732
非流動資產	1,391,467	1,342,246
流動負債	168,619	141,389
非流動負債	347,771	339,599
本公司擁有人應佔權益	506,503	479,112
非控股權益	535,269	507,878

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	70,495	81,057
投資物業公允價值變動	23,922	20,443
開支	39,635	38,060
利潤及全面收入總額	54,782	63,440
本公司擁有人應佔利潤及全面收入總額	27,391	31,720
非控股權益應佔利潤及全面收入總額	27,391	31,720
	54,782	63,440
已付非控股權益股息	—	20,864
經營活動所得之現金流入淨額	65,074	58,988
投資活動所得之現金(流出)流入淨額	(56,949)	165,337
融資活動所得之現金流出淨額	(8,627)	(232,765)
現金流出淨額	(502)	(8,440)

39. 退休福利計劃

依照中國相關法律法規，位於中國境內的集團實體須參加由當地市政府管理的界定供款退休計劃。位於中國境內的集團實體向計劃支付按當地市政府同意的平均僱員工資特定百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對於退休福利計劃的主要義務是依照計劃支付必要的供款。截至2016年12月31日止年度計入損益的成本總額為人民幣177,088,000元(2015年：人民幣169,065,000元)代表本集團已向或應向計劃支付的供款。

40. 收購附屬公司

於2016年的收購：

收購安徽騰輝物流有限公司(「安徽騰輝物流」)

2016年6月，本集團以人民幣50,000,000元的現金對價自獨立第三方收購安徽騰輝物流100.0%股本權益。本集團亦同意承擔收購方債務人民幣173,000,000元。安徽騰輝物流主要從事倉庫租賃，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

收購安徽騰輝投資集團合肥有限公司(「安徽騰輝投資合肥」)

本集團於收購前持有安徽騰輝投資合肥5.0%股本權益，並入賬列作可供出售投資。於2016年12月，本集團以人民幣30,000,000元的對價自獨立第三方收購安徽騰輝投資合肥95.0%股本權益。本集團亦同意承擔被收購方債務人民幣534,598,000元。安徽騰輝投資合肥主要從事經營及管理一間家居商場，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

於各收購之日收購的資產及確認的負債如下：

	安徽 騰輝物流 人民幣千元	安徽騰輝 投資合肥 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	3,375	859	4,234
應收貿易款項及其他應收款項(附註a)	12,624	5,538	18,162
投資物業	244,783	586,998	831,781
物業、廠房及設備	—	98	98
無形資產	164	6	170
應付貿易款項及其他應付款項	(206,609)	(558,050)	(764,659)
預收租金及服務費	(1,929)	—	(1,929)
遞延稅項負債	(2,408)	(3,495)	(5,903)
	50,000	31,954	81,954
收購附屬公司產生的商譽(議價購買)：			
已付及應付對價	50,000	30,000	80,000
加：以往持有被收購方股權的公允價值	—	1,598	1,598
減：收購資產淨值可識別公允價值	(50,000)	(31,954)	(81,954)
溢價購買	—	(356)	(356)
收購產生的現金流出淨額：			
收購的現金及現金等價物結餘	3,375	859	4,234
減：已付現金代價	(50,000)	(30,000)	(80,000)
減：已承擔及已結算的債務	(173,000)	(534,598)	(707,598)
	(219,625)	(563,739)	(783,364)

附註a：該金額指該等交易中獲得的應收款項公允價值，與該等應收款項的總合約金額相若。

40. 收購附屬公司(續)

與該等收購相關的收購成本並不重大，並未計入交易相關代價，已經確認為年內開支，於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」內呈列。

截至2016年12月31日止年度利潤包括進行各項收購後分別於安徽騰輝物流及安徽騰輝投資合肥的款項人民幣3,696,000元及人民幣零元。截至2016年12月31日止年度收益包括進行各項收購後分別於安徽騰輝物流及安徽騰輝投資合肥的人民幣2,640,000元及人民幣零元。

倘該等收購於2016年1月1日生效，本集團截至2016年12月31日止年度的收入將為人民幣92.88億元，截至2016年12月31日止年度溢利為人民幣43.00億元。

於2015年的收購：

收購昆明迪肯

於2015年6月，本集團以人民幣177,691,000元的對價自獨立第三方收購昆明迪肯63.0%的股本權益。昆明迪肯持有一幅地塊的土地使用權，且尚未進行任何主要業務活動。該項收購已入賬列作收購資產，並不構成業務。

收購蘇州中翔

蘇州中翔於由本集團及第三方於2009年10月成立，本集團持有蘇州中翔33%股權，入賬列作於聯營企業之權益。2015年7月，本集團以人民幣74,076,000元的現金對價自第三方再次收購蘇州中翔22%股本權益。蘇州中翔主要從事經營及管理一間家居商場，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

於2015年的收購：(續)

收購呼和浩特世博

本集團持有9%呼和浩特世博股本權益並於收購前入賬列作可供出售投資。2015年7月，本集團以人民幣51,000,000元的現金對價自第三方收購呼和浩特世博51%股本權益。呼和浩特世博開發一間家居商場，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

收購家倍得(如下文定義)

家倍得裝飾有限公司(「家倍得」)由本集團成立，本集團持有其50%權益，並將其於家倍得的權益入賬列作合營公司。於2015年7月，本集團與家倍得其他股東簽訂協議，據此本集團可以單方面實際指導家倍得的相關活動。因此，本集團控制家倍得，且將其於家倍得的權益入賬列作附屬公司。家倍得主要從事傢俱商品的零售及提供相關裝飾服務，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

收購蘇州凱潤

於2015年12月，本集團以人民幣258,000,000元的對價自紅星美凱龍企業發展收購蘇州凱潤60.0%股本權益。蘇州凱潤持有一幅地塊的土地使用權，且尚未進行任何主要業務活動。該項收購已入賬列作收購資產，並不構成業務。

收購紅星美凱龍實業

於2015年12月，本集團以人民幣206,841,000元自紅星美凱龍企業發展收購紅星美凱龍實業100.0%股本權益。紅星美凱龍實業持有股本投資(入賬列作可供出售投資及其他非流動資產)且尚未進行任何主要業務活動。該項收購已入賬列作收購資產，並不構成業務。

40. 收購附屬公司(續)

於2015年的收購：(續)

於各收購之日收購的資產及確認的負債如下：

	昆明迪肯	蘇州中翔	呼和浩特 世博	家倍得	蘇州凱潤	紅星美凱龍 實業	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	485	5,955	1,010	31,243	—	4,350	43,043
應收貿易款項及其他應收款項(附註a)	—	311	58,454	4,649	—	77,200	140,614
投資物業	278,581	922,302	403,301	—	430,000	—	2,034,184
物業、廠房及設備	—	123	26	862	—	—	1,011
可供出售投資	—	—	—	—	—	148,230	148,230
其他非流動資產(附註a)	—	—	—	—	—	190,250	190,250
遞延稅項資產	—	5,485	71	788	—	1,250	7,594
借款	—	(447,000)	—	—	—	—	(447,000)
應付貿易款項及其他應付款項	—	(142,203)	(357,655)	(36,334)	—	(214,439)	(750,631)
遞延稅項負債	—	(79,706)	(1,589)	—	—	—	(81,295)
	279,066	265,267	103,618	1,208	430,000	206,841	1,286,000
收購附屬公司產生的商譽(議價購買)：							
已付及應付對價	177,691	74,076	51,000	—	258,000	206,841	767,608
加：以往持有被收購方股權的公允價值	—	88,413	9,326	604	—	—	98,343
加：非控股權益(附註b)	101,375	119,370	41,447	604	172,000	—	434,796
減：收購資產淨值可識別公允價值	(279,066)	(265,267)	(103,618)	(1,208)	(430,000)	(206,841)	(1,286,000)
商譽(溢價購買)	—	16,592	(1,845)	—	—	—	14,747
收購產生的現金流入(流出)淨額：							
收購的現金及現金等價物結餘	485	5,955	1,010	31,243	—	4,350	43,043
減：已付現金代價	62,192	74,076	51,000	—	225,960	63,309	476,537
	(附註c)				(附註d)	(附註d)	
	(61,707)	(68,121)	(49,990)	31,243	(225,960)	(58,959)	(433,494)

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

40. 收購附屬公司(續)

於2015年的收購：(續)

附註a：該金額指該等交易中獲得的應收款項公允價值，與該等應收款項的總合約金額相若。

附註b：於各收購日期，被收購方的非控股權益最初按照非控股權益於被收購方可識別資產淨值已確認金額之所佔比例計量。

附註c：於2014年，本集團已支付現金代價人民幣62,191,000元，按其他非流動資產進行入賬處理。於2015年12月31日，剩餘代價人民幣53,308,000元尚未償還，入賬列作其他應付款項，於附註31披露。

附註d：於2015年12月31日，應付蘇州凱潤及紅星美凱龍實業之剩餘代價人民幣32,040,000元及人民幣143,532,000元尚未償還，入賬列作其他應付款項，於附註31披露。

與該等收購相關的收購成本並不重大，並未計入交易相關代價，已經確認為年內開支，於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」內呈列。

昆明迪肯、蘇州中翔、呼和浩特世博、家倍得、蘇州凱潤及紅星美凱龍實業於各自收購後計入截至2015年12月31日止年度溢利的金額分別為人民幣814,000元、人民幣17,630,000元、人民幣78,996,000元、人民幣746,000元、零及零。昆明迪肯、蘇州中翔、呼和浩特世博、家倍得、蘇州凱潤及紅星美凱龍實業於各自收購後計入截至2015年12月31日止年度收入的金額分別為零、人民幣20,971,000元、零、人民幣45,283,000元、零及零。

倘該等收購於2015年1月1日生效，本集團截至2015年12月31日止年度的收入將為人民幣88.42億元，截至2015年12月31日止年度溢利為人民幣44.48億元。

41. 處置附屬公司

於2016年的處置：

處置武漢星典裝飾工程有限責任公司(「武漢星典」)

於2016年1月，本集團以人民幣96,000元的現金對價向第三方處置附屬公司武漢星典60%股權。

處置河南星時代裝飾設計工程有限公司(「河南星時代」)

於2016年1月，本集團以人民幣150,000元的現金對價向第三方處置附屬公司河南星時代60%股權。

處置上海津麗龍裝飾設計工程有限公司(「上海津麗龍」)

於2016年1月，本集團以人民幣926,000元的現金對價向第三方處置附屬公司上海津麗龍80%股權。

處置成都尚鼎居裝飾工程有限公司(「成都尚鼎居」)

於2016年1月，本集團以人民幣320,000元的現金對價向第三方處置附屬公司成都尚鼎居70%股權。

視作處置杭州紅星美凱龍環球家居有限公司(「杭州環球」)

於2016年9月，若干第三方向杭州環球注資。注資完成後，本公司持有杭州環球19.0%股本權益並入賬列作於聯營公司的權益，且杭州環球不再為本集團附屬公司。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

41. 處置附屬公司(續)

於2016年的處置：(續)

於各處置日的資產淨值如下：

	武漢星典 人民幣千元	河南星時代 人民幣千元	上海津麗龍 人民幣千元	成都尚鼎居 人民幣千元	杭州環球 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	955	928	1,852	1,175	14,156	19,066
存貨	17	41	294	260	—	612
應收貿易款項及其他應收款項	230	158	911	701	4,850	6,850
物業、廠房及設備	33	209	735	231	—	1,208
遞延稅項資產	—	—	516	169	—	685
無形資產	—	—	3	4	—	7
應付貿易款項及其他應付款項	(167)	(147)	(506)	(532)	151	(1,201)
預收租金及服務費	(1,020)	(312)	(3,165)	(1,851)	—	(6,348)
非控股權益	119	(351)	(128)	(47)	—	(407)
	167	526	512	110	19,157	20,472
處置附屬公司的收益(虧損)						
已收及應收對價	96	150	926	320	—	1,492
保留盈利公允價值	—	—	—	—	19,000	19,000
	96	150	926	320	19,000	20,492
減：處置的資產淨值	(167)	(526)	(512)	(110)	(19,157)	(20,472)
	(71)	(376)	414	210	(157)	20
收購產生的現金流入(流出)淨額：						—
已收對價	96	150	926	320	—	1,492
減：處置的銀行結餘及現金	(955)	(928)	(1,852)	(1,175)	(14,156)	(19,066)
	(859)	(778)	(926)	(855)	(14,156)	(17,574)

41. 處置附屬公司(續)

於2015年的處置：

處置武漢正達

於2015年11月，本集團以人民幣9,000,000元的現金對價向第三方處置附屬公司武漢正達股本的18%權益。處置後本集團持有武漢正達40%股本權益並入賬列作於聯營公司的權益。

處置上海景旺裝飾設計工程有限公司(「上海景旺」)

於2015年12月，本集團以人民幣191,000元的現金代價向第三方處置其附屬公司上海景旺的65%股本權益。

處置上海臻星裝飾工程有限公司(「上海臻星」)

於2015年12月，本集團以人民幣56,000元的現金對價向第三方處置其附屬公司上海臻星70%股本權益。

處置成都心屋裝飾工程設計有限公司(「成都心屋」)

於2015年12月，本集團以人民幣1元的現金代價向第三方處置其附屬公司成都心屋65%的股本權益。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

41. 處置附屬公司(續)

於2015年的處置(續)：

於各處置日的資產淨值如下：

	武漢正達 人民幣千元	上海景旺 人民幣千元	上海臻星 人民幣千元	成都心屋 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	303	1,300	695	2,837	5,135
存貨	2	262	20	691	975
應收貿易款項及其他應收款項	66,009	931	766	1,137	68,843
物業、廠房及設備	481	228	59	156	924
遞延稅項資產	47	1,176	1,067	1,282	3,572
其他非流動資產	49,636	—	—	—	49,636
應付貿易款項及其他應付款項	(67,023)	(2,936)	(2,808)	(9,300)	(82,067)
非控股權益	(20,771)	(336)	60	1,346	(19,701)
	28,684	625	(141)	(1,851)	27,317
處置附屬公司的收益(虧損)					
已收及應收對價	9,000	191	56	—	9,247
保留權益的公允價值	20,000	—	—	—	20,000
	29,000	191	56	—	29,247
減：處置的資產淨值	(28,684)	(625)	141	1,851	(27,317)
	316	(434)	197	1,851	1,930
收購產生的現金流入(流出)淨額：					
已收對價	9,000	191	56	—	9,247
減：處置的銀行結餘及現金	(303)	(1,300)	(695)	(2,837)	(5,135)
	8,697	(1,109)	(639)	(2,837)	4,112

42. 抵押資產

於該報告期末，下列資產抵押用於為附註32所列本集團獲授的若干銀行及其他借款以及銀行融資提供擔保：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資物業	54,814,000	45,009,000
限制性銀行存款	70,461	69,126
	54,884,461	45,078,126

43. 資本承擔

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表中撥備：		
一 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	4,359,469	2,483,600

此外，本集團已與其合夥人訂立協議，根據協議，本集團承諾向與合夥人共同開發的投資物業出資，於2015年12月31日，出資額為人民幣1,342,613,000元。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

44. 經營租賃

本集團作為承租人

截至2016年12月31日止年度，經營租賃項下的最低租賃付款為人民幣591,560,000元(2015年：人民幣577,570,000元)。本集團依照不可撤銷經營租賃協議租用若干商場。租賃期限為1至20年，絕大部分租賃協議可於租賃期限末按市場價格續期。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃就未來最低租賃付款作出承諾，其到期情況如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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	2,658,477	3,235,381
	5,099,266	5,901,682

本集團作為出租人

截至2016年12月31日止年度，物業租金及管理費收入的收益為人民幣5,870,675,000元(2015年：人民幣5,259,961,000元)。本集團為出租目的持有的物業擁有租賃期限為6至18個月的商戶，其中大部分為固定租金。

於報告期末，本集團已根據不可撤銷經營租賃與商戶訂約，未來最低租賃付款如下所示：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	3,280,715	2,356,705
第二年	258,927	64,242
	3,539,642	2,420,947

45. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團中的實體將能夠持續經營，同時通過優化債務和權益平衡實現股東回報的最大化。本集團的整體戰略於有關期間保持不變。

本集團的資本結構由債務(主要包括披露於附註32之借款及附註33之債券)和本公司擁有人應佔權益(包括股本、股份溢價及儲備)組成。

本公司董事每年審核資本結構。審核時，董事將考慮資本成本以及與各類別的資本相關的風險。根據董事的建議，本集團將通過支付股息及發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

46. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	9,706,889	8,462,694
可供出售投資	544,401	402,930
合計	10,251,290	8,865,624
金融負債：		
攤銷成本	28,838,368	23,698,576

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要的金融資產及負債包括可供出售投資、應收貸款、應收貿易款項及其他應收款項、限制性銀行存款、銀行結餘及現金、應付貿易款項及其他應付款項、銀行及其他借款、債券及融資租賃債務。該等金融工具的詳情於相關附註中列出。與該等金融工具相關的風險以及緩解該等風險的政策如下文所列。本集團的管理層管理並監控該等風險，以確保及時有效地執行適當的措施。

市場風險

本集團的經營活動主要承擔利率變更的市場風險。本集團面臨的市場風險之管理及衡量風險的方式未發生重大變更。

(i) 外幣風險

本集團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。本集團銀行結餘及現金之一小部分以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值。本集團就港元計值之H股支付所有股息。本集團目前不具備外幣對沖政策，因董事認為本集團的外匯風險極小。然而本集團透過週期檢討外幣匯率監控外幣風險，如有需要本集團將會考慮對沖重大外幣風險。

概無呈列敏感性分析，因董事認為本集團的外匯風險極小。

(ii) 利率風險

本集團因按現行存款利率或以中國人民銀行公佈的利率為基準的浮動利率計息的銀行結餘、限制性銀行存款、應收貸款及銀行及其他借款的現行市場利率波動而承擔現金流利率風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其固定利率的銀行及其他借款及債券相關。本集團目前不使用任何衍生合約對沖其對利率風險。然而，本集團透過緊密監控公允價值利率風險組合監控公允價值利率風險，如有需要將考慮對沖重大利率風險。

46. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

本集團對金融負債利率的風險在本附註流動性風險管理部分中詳述。

利率敏感性

以下敏感性分析根據各報告期末對銀行結餘、限制性銀行存款以及浮動利率銀行及其他借款利率的風險以及在財政年度開始時發生並於該年度內保持不變的規定變更為基準編製。浮動利率銀行及其他借款使用50個基準點的增加或減少，對應收貸款、銀行結餘及限制性銀行存款使用25個基準點的增加或減少，並且分別代表了管理層對於銀行及其他借款、應收貸款、銀行結餘以及限制性銀行存款相關利率合理可能發生的變更的評估。利率增加／減少的敏感性分析未必可反映實際風險。

如果浮動利率銀行及其他借款的利率增加50個基準點，且所有其他變量保持不變，則本集團年內的稅後利潤減少情況(除去利息資本化的影響)如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度稅後利潤減少	34,143	33,919

如果浮動利率銀行及其他借款的利率減少50個基準點，且所有其他變量保持不變，則年度稅後利潤(除去利息資本化的影響)將增加上述相同金額。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

利率敏感性(續)

如果銀行結餘及限制性銀行存款的利率增加25個基準點，且所有其他變量保持不變，則本集團的稅後利潤增加情況如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度稅後利潤增加	11,145	8,757

如果銀行結餘及限制性銀行存款的利率減少25個基準點，且所有其他變量保持不變，則年度稅後利潤將減少上述相同金額。

信貸風險

本集團的最大信貸風險(該風險將由於交易對方未能履行義務而導致本集團遭受財務損失)來自：

- (a) 各報告期末綜合財務狀況表中呈列的相關已確認金融資產的賬面值；及
- (b) 如附註47披露的與本集團簽發的財務擔保相關的或有負債金額。

為盡量減低信貸風險，管理層已指定一個小組負責確定信貸限額、信貸審批以及其他監控程序，以確保採取跟進措施，收回過期債務。此外，本集團於各報告期末審查各項貿易債務及債務投資的可收回金額，以確保為不可收回的金額作出充分的減值虧損。對此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

46. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團在應收貿易款項上沒有重大集中的信貸風險，因該等應收貿易款項由大量客戶組成，分佈於各種行業及地區區域。

本集團在應收關聯方款項上存在集中的信貸風險。然而，關聯方應付金額的信貸風險非常有限，因該等關聯方的財務狀況良好。

本集團在存放於多家銀行的流動資金上存在集中的信貸風險。然而，有關流動資金的信貸風險非常有限，因交易對方為獲得國際信用評級機構高信用評級的銀行。

流動性風險

本公司董事已建立適當的流動性風險管理框架，以滿足本集團短期、中期及長期資金及流動管理要求。本集團通過保持充分的儲備、銀行授信額度及儲備借款授信額度，持續監控預測及實際現金流以及將金融資產及負債的到期日狀況配對，以管理流動性風險。

此外，下表詳述了本集團以商定的償還條款為依據的非衍生金融負債的剩餘合同到期日。該表格根據金融負債的未貼現現金流擬定，以本集團可能被要求還款的最早日期為依據。表格包括了利息及本金現金流。

如果浮動利率變更不同於各年度末確定的利率估計值，則下表中包含的非衍生金融負債的浮動利率工具金額可能發生變更。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

	加權實際 平均利率 %	按要求或 少於1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2016年12月31日							
應付貿易款項及 其他應付款項		5,804,254	—	—	—	5,804,254	5,804,254
其他非流動負債		—	739,537	65,145	251,337	1,056,019	1,056,019
銀行及其他借款 — 固定利率	5.05	85,692	1,261,406	209,588	29,624	1,586,310	1,510,010
銀行及其他借款 — 浮動利率	5.10	2,838,043	2,252,012	3,413,493	1,716,000	10,219,548	9,724,823
債券	4.95	2,414,340	5,879,350	2,248,050	1,628,700	12,170,440	10,323,569
融資租賃債務	6.33	36,183	31,249	93,747	833,309	994,488	419,693
財務擔保合同		273,000	—	—	—	273,000	—
		11,451,512	10,163,554	6,030,023	4,458,970	32,104,059	28,838,368

46. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

	加權實際 平均利率 %	按要求或少 於1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2015年12月31日							
應付貿易款項及 其他應付款項		5,164,151	—	—	—	5,164,151	5,164,151
其他非流動負債		—	1,028,602	—	—	1,028,602	1,028,602
銀行及其他借款 — 固定利率	7.29	506,141	74,673	225,705	229,010	1,035,529	839,733
銀行及其他借款 — 浮動利率	6.28	2,539,456	2,563,016	3,773,346	1,456,843	10,332,661	8,484,819
債券	5.51	934,990	2,334,990	5,800,000	—	9,069,980	7,832,206
融資租賃債務	6.55	26,315	26,315	78,944	728,043	859,617	349,065
財務擔保合同		278,000	—	—	—	278,000	—
		9,449,053	6,027,596	9,877,995	2,413,896	27,768,540	23,698,576

上述財務擔保合同的金額為本集團在擔保對手方提出索償時可能被迫根據悉數獲擔保金額之安排償付的金額上限。根據於各報告期末的預期，本公司董事認為，很可能毋須根據安排支付該筆金額。然而，有關估計視乎對手方根據擔保提出索償的可能性而變動，而提出索償的可能性則取決於對手方所持獲擔保應收財務款項遭受信貸虧損的可能性。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

46. 金融工具(續)

(c) 公允價值計量

除下表詳述者外，本公司董事認為於綜合財務報表按攤銷成本列記的金融資產及金融負債的賬面值與其報告期末的公允價值相若。

	2016年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
債券	10,323,569	10,653,284

	於2016年12月31日的 公允價值層級	
	第二級 人民幣千元	總計 人民幣千元
債券	10,653,284	10,653,284

47. 或有負債

- a) 於2016年及2015年12月31日，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400,000,000元的貸款向金融機構發出財務擔保，其中有人民幣98,000,000元及人民幣178,000,000元由該合營企業分別於2016年及2015年12月31日止年度予以利用。本公司董事認為，本集團提供的財務擔保的公允價值並不重大，原因是合營企業的財務狀況良好。
- b) 本集團聯營公司海爾金融獲授貸款金額為人民幣1,500,000,000元，本集團按所持該公司權益比例(25%)為該貸款提供擔保，最多為人民幣375,000,000元，以擔保該貸款：
- 本集團抵押其於海爾金融的股權以擔保該貸款的15%，最多為人民幣225,000,000元；及
 - 本集團就該貸款的10%作出財務擔保，最多為人民幣150,000,000元。

於2016年，海爾金融獲授金額達人民幣2,500,000,000元的新貸款，且本集團按所持該公司權益比例(25%)提供財務擔保，最多為人民幣625,000,000元。

於2016年12月31日，海爾金融已動用兩筆貸款分別人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元(2015年：人民幣1,000,000,000元)。本公司董事認為，由於海爾金融的財務狀況良好，本集團提供的財務擔保公允價值並不重大。

48. 關聯方交易

本集團擁有下列關聯方結餘及交易：

(a) 於年內，下列各方被確定為本集團的關聯方，相應關係如下所列：

關聯方名稱	關係
車建興先生	最終控股股東
陳淑紅女士	車建興先生之妻
車國興先生	車建興先生之弟
車建芳女士	車建興先生之妹
錢玉梅女士	車建興先生之近親
紅星傢俱集團有限公司(「紅星傢俱」)	由車建興先生控制
常州市紅星裝飾城(「常州裝飾城」)	由車建興先生控制
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司(「揚州全球」)	由車建興先生近親控制
濟寧鴻瑞置業有限公司(「濟寧鴻瑞」)	由車建興先生近親控制
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司(「陝西鴻瑞」)	由車建興先生近親控制

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(a) 於年內，下列各方被確定為本集團的關聯方，相應關係如下所列(續)：

關聯方名稱	關係
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司(「徐州國際」)	由車建興先生近親控制
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司(「徐州全球」)	由車建興先生近親控制
興化市星凱家居生活廣場有限公司(「興化星凱」)	受車建興先生近親重大影響
紅星美凱龍控股	最終控股公司
紅星美凱龍企業發展集團	與紅星美凱龍控股受共同控制
金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)	受本公司主要管理人員重大影響
上海名藝商業企業發展有限公司及其子公司(合稱為「上海名藝」)	本集團的合營企業
成都東泰	本集團的合營企業
西安紅星佳鑫家居有限責任公司(「西安佳鑫」)	本集團的合營企業

48. 關聯方交易(續)

(a) 於年內，下列各方被確定為本集團的關聯方，相應關係如下所列(續)：

關聯方名稱	關係
廈門寶象	本集團的合營企業
蘇州中翔	本集團的聯營企業(附註)
武漢正達	本集團的聯營企業(附註)
海爾金融	本集團的聯營企業
深圳紅星	本集團的聯營企業
杭州紅星	本集團的聯營企業
寧波澳洋家居購物廣場有限公司(「寧波澳洋」)	受本公司主要管理人員重大影響
寧波隆凱家居生活購物有限公司(「寧波隆凱」)	受本公司主要管理人員重大影響
株洲紅星新安居實業有限公司(「株洲紅星」)	受本公司主要管理人員重大影響

附註：蘇州中翔於2015年7月由聯營公司變為附屬公司，詳情載列於附註40。武漢正達於2015年11月由附屬公司變為聯營公司，詳情載列於附註41。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(b) 年內，本集團與下列關聯方交易，詳情如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已收及應收下列關聯方首次入場費及年度管理費：		
— 揚州全球*	1,979	2,000
— 濟寧鴻瑞*	3,831	4,000
— 陝西鴻瑞*	2,887	3,000
— 徐州國際*	1,443	1,520
— 徐州全球*	2,406	2,480
— 興化星凱	1,386	5,810
— 紅星美凱龍企業發展集團	7,272	11,507
— 上海名藝	2,887	3,000
	24,091	33,317
租金收入來自：		
— 錢玉梅女士	1,225	1,119
	1,225	1,119
預付卡的手續費收入：		
— 徐州全球	3	—
— 陝西鴻瑞	2	—
— 成都東泰	26	—
— 上海名藝	27	—
	58	—
已付及應付下列關聯方的租金開支：		
— 常州裝飾城*	15,951	15,500
— 車國興先生	336	336
— 紅星美凱龍企業發展集團*	4,667	—
— 金科地產	—	9,921
	20,954	25,757

* 該等交易是上市規則第14A章所定義的持續關連交易。

收購／處置關聯方的股本權益：

截至2015年12月31日止年度，本集團自紅星美凱龍企業發展集團收購蘇州凱潤及紅星美凱龍實業，詳情載列於附註40。

48. 關聯方交易 (續)

(c) 於各報告期末，本集團已向下列關聯方提供擔保或資產抵押或獲得下列關聯方提供的擔保，詳情如下所列：

(i) 就獲授的銀行授信額度向下列關聯方提供的擔保：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
成都東泰(附註47)	98,000	178,000
海爾金融(附註47)	175,000	100,000
	273,000	278,000

(ii) 與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押資產：

股權抵押

於2016年及2015年12月31日，本集團已抵押於海爾金融的股權以擔保授予海爾金融貸款的15%，最多為人民幣225,000,000元，詳情載列於附註47。

(iii) 就獲授的銀行授信額度向下列關聯方提供的擔保：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 車建興先生	695,000	350,000
— 紅星傢俱及紅星美凱龍控股	850,803	956,418
— 紅星傢俱	275,000	385,000
— 紅星美凱龍控股	—	110,000
	1,820,803	1,801,418

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(d) 於報告期末，本集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收賬款：貿易性質		
— 徐州國際	30	20
— 興化星凱	—	191
	30	211
其他應收賬款：非貿易性質		
— 武漢正達(附註)	10	10
— 紅星美凱龍企業發展集團(附註)	—	43,248
— 上海名藝(附註)	97,600	88,400
— 西安佳鑫(附註)	50	50
— 陝西鴻瑞(附註)	8,396	12,134
— 寧波隆凱	24,000	—
	130,056	143,842

附註：該等金額無擔保、免息及按要求償還。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他非流動資產：		
— 紅星美凱龍企業發展集團(附註26(d))	247,705	247,705
— 武漢正達(附註)	117,092	42,092
— 杭州紅星(附註)	123,796	—
— 廈門寶象(附註)	46,500	—
	535,093	289,797

附註：該等金額為非貿易性質、無擔保、免息及於該等實體能產生盈利後按要求償還。本公司董事認為，該等金額應於各報告期末起十二個月後結算，因此分類為非流動資產。

48. 關聯方交易(續)

(d) 於報告期末，本集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下(續)：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
預收租金及服務費：貿易性質		
— 徐州全球	386	387
— 興化星凱	992	—
— 紅星美凱龍企業發展集團	3,532	5,182
— 錢玉梅女士	46	22
— 上海名藝	684	684
— 寧波澳洋	1,039	—
	6,679	6,275

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他應付款項：		
— 紅星美凱龍企業發展集團		
— 收購相關(附註i)	30,989	175,572
— 紅星美凱龍企業發展集團		
— 其他(附註ii)	1,560	204,596
— 深圳紅星(附註ii)	11,545	24,246
— 寧波澳洋	970	—
— 寧波隆凱	4,147	—
— 株洲紅星	1,739	—
	50,950	404,414

附註i：該金額指就收購蘇州凱潤及紅星美凱龍實業償還紅星美凱龍企業發展集團的對價，詳情載列於附註40。

附註ii：該等金額為非貿易性質、無擔保、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(e) 主要管理人員酬金

主要管理人員乃指有權限及職責直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的人員，包括本公司董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員薪酬如下所列：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 短期僱員福利	37,431	38,794
— 退休福利供款	593	614
— 業績相關激勵款項	17,716	—
	55,740	39,408

49. 本公司財務狀況表資料

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	31,962	27,629
無形資產	425,166	536,774
投資附屬公司	10,027,466	9,762,414
投資聯營公司	67,517	21,850
投資合營企業	276,877	261,877
可供出售投資	189,051	22,400
應收貸款	40,223	—
應收附屬公司應收貸款	215,644	215,644
遞延稅項資產	338,953	215,922
其他非流動資產	1,346,662	1,215,467
	12,959,521	12,279,977
流動資產		
存貨	2,676	46
應收貸款	72,500	30,100
應收貿易款項及其他應收款項	19,191,702	13,172,366
可收回稅項	23,317	—
限制性銀行存款	10	—
銀行結餘及現金	1,605,378	2,477,919
	20,895,583	15,680,431
流動負債		
應付貿易款項及其他應付款項	7,100,486	4,587,798
預收租金及服務費	668,558	726,254
稅項負債	4,822	120,348
銀行及其他借款	1,540,010	510,000
債券	1,889,468	497,195
	11,203,344	6,441,595
流動資產淨值	9,692,239	9,238,836
總資產減流動負債	22,651,760	21,518,813

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

49. 本公司財務狀況表資料(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借款	1,460,000	1,200,000
債券	8,434,101	7,335,011
遞延收入	—	54,016
其他非流動負債	376,084	682,410
	10,270,185	9,271,437
資產淨值	12,381,575	12,247,376
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	3,140,657	3,006,458
權益總額	12,381,575	12,247,376

股份溢價及儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日之結餘	234,616	666,648	169,331	2,846,860	3,917,455
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	1,813,619	1,813,619
轉讓	—	184,251	—	(184,251)	—
股息(附註15)	—	—	—	(2,490,000)	(2,490,000)
發行H股(附註37)	5,029,741	—	—	—	5,029,741
已發行股份(附註37)	352,644	—	—	—	352,644
於2015年12月31日之結餘	5,617,001	850,899	169,331	1,986,228	8,623,459
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	1,837,440	1,837,440
轉讓	—	195,394	—	(195,394)	—
股息(附註15)	—	—	—	(1,703,241)	(1,703,241)
於2016年12月31日之結餘	5,617,001	1,046,293	169,331	1,925,033	8,757,658

50. 附屬公司

於2016年及2015年12月31日本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	主要業務	註冊／成立地點／ 營業日期	已發行／繳足股本／ 註冊資本面值	本集團持有的權益 及投票權比例	
				2016年 %	2015年 %
南京名都家居廣場有限公司* (「南京名都」)	經營商場	中國 2006年10月11日	註冊資本人民幣80,000,000元 實收資本人民幣80,000,000元	100	100
上海紅星美凱龍全球家居有限公司* (「上海全球」)	經營商場	中國 2005年7月11日	註冊資本人民幣150,000,000元 實收資本人民幣150,000,000元	100	100
上海虹欣歐凱家居有限公司* (「上海虹欣歐凱」)(附註)	經營商場	中國 2007年1月19日	註冊資本人民幣100,000,000元 實收資本人民幣100,000,000元	50	50
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司* (「鄭州國際」)(附註)	經營商場	中國 2005年6月24日	註冊資本人民幣30,000,000元 實收資本人民幣30,000,000元	60.3	60.3
上海紅星美凱龍品牌管理有限公司* (「上海品牌管理」)	品牌管理	中國 2009年2月25日	註冊資本人民幣5,000,000元 實收資本人民幣5,000,000元	100	100

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

50. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊／成立地點／ 營業日期	已發行／繳足股本／ 註冊資本面值	本集團持有的權益 及投票權比例	
				2016年 %	2015年 %
武漢紅星美凱龍世博家居廣場 發展有限公司*(「武漢世博」)	經營商場	中國 2010年8月20日	註冊資本人民幣552,878,664元 實收資本人民幣552,878,664元	100	100
上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽 有限公司*(「上海設計博覽」)	經營商場	中國 2010年12月2日	註冊資本人民幣445,000,000元 實收資本人民幣445,000,000元	100	100
瀋陽紅星美凱龍家居有限公司* (「瀋陽家居」)	經營商場	中國 2011年11月18日	註冊資本人民幣30,000,000元 實收資本人民幣30,000,000元	100	100
上海星凱程鵬企業管理有限公司* (「星凱程鵬」)	投資管理	中國 2011年10月28日	註冊資本人民幣1,000,000,000元 實收資本人民幣1,000,000,000元	100	100
天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司* (「天津國際博覽」)	經營商場	中國 2013年7月18日	註冊資本人民幣314,285,714元 實收資本人民幣314,285,714元	65	65
北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司* (「北京世博傢俱」)	經營商場	中國 2004年11月12日	註冊資本人民幣29,990,000元 實收資本人民幣29,990,000元	100	100

50. 附屬公司(續)

附註：本集團在該等實體中的股權為50%。但是，依照與該等實體的其他股東簽訂的協議，本集團可以單方實際指導該等實體的相關活動。因此，本集團控制該等實體，且該等實體入賬列作本集團的附屬公司。

所有附屬公司均以有限責任公司的形式在中國註冊成立／成立。附屬公司的英文名稱僅識別用途，尚未註冊。

截至報告期末，上表列示之主要附屬公司均無發行任何債務證券。

上表列示了本公司的附屬公司。董事認為，該等附屬公司對本集團的業績或資產具有重要影響。本公司董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致提供之資料過於冗長。

51. 報告期後重要事項

於2017年2月28日董事會會議，董事會決議通過特別決議案方式分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交有關建議股東批准將擬定A股發售的有效期限延長12個月(自通過相關特別決議案的日期開始)，以供股東考慮及批准，請參閱本公司於2017年2月28日及2017年3月3日的相關公告。

本公司收到中國銀行間市場交易商協會(「協會」)發佈的「接受註冊通知書」(中市協註[2016]SCP400號)(「通知」)，據此，本公司可於上海浦東發展銀行分批發行註冊金額人民幣30億元的超短期商業票據。有關詳情，請參閱本公司於2017年1月19日的相關公告。

五年財務概要

	截至12月31日止年度				
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	9,282,393	8,756,120	7,935,131	6,360,703	5,253,733
年內利潤及全面收益總額	4,368,410	4,369,755	3,922,004	3,269,327	2,256,597
— 本公司擁有人	4,036,269	4,098,068	3,632,917	3,013,182	1,907,090
— 非控股權益	332,141	271,687	289,087	256,145	349,507
每股盈利					
— 基本(人民幣元)	1.11	1.22	1.21	1.00	0.64
— 攤薄(人民幣元)	不適用	1.22	不適用	不適用	不適用

	於12月31日				
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
— 非流動資產	83,042,606	75,328,818	66,792,413	61,901,164	55,270,616
— 流動資產	8,794,876	7,860,755	5,125,479	4,959,251	5,788,227
資產總額	91,837,482	83,189,573	71,917,892	66,860,415	61,058,843
— 流動負債	13,547,348	10,622,807	10,419,993	9,288,047	6,887,250
— 非流動負債	30,602,459	27,298,562	24,084,806	23,093,779	20,987,424
負債總額	44,149,807	37,921,369	34,504,799	32,381,826	27,874,674
資產淨值	47,687,675	45,268,204	37,413,093	34,478,589	33,184,169
權益總額	47,687,675	45,268,204	37,413,093	34,478,589	33,184,169
— 本公司擁有人應佔權益	43,470,625	41,144,559	33,444,992	30,635,646	29,192,659
— 非控股權益	4,217,050	4,123,645	3,968,101	3,842,943	3,991,510

「股東週年大會」	指	本公司建議於二零一七年六月八日(星期四)召開之股東週年大會
「A股」	指	本公司根據A股發行而建議發行每股面值人民幣1.00元的普通股上將於上海證券交易所上市並以人民幣交易
「公司章程」	指	本公司章程(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「常州美凱龍」	指	常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「常州市紅星裝飾城」	指	常州市紅星裝飾城，一家於1998年11月13日在中國成立的有限責任公司，由車建興先生直接全資擁有
「成都置業」	指	成都紅星美凱龍置業有限公司，一家於2009年10月27日在中國成立的有限責任公司，由紅星企發間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，就本年度報告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「本公司」或「紅星美凱龍」	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司，一家在中國成立的中外合資股份有限公司，其H股已於主板上市及買賣
「《公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》

釋義

「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「綜合財務報表」	指	本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予的涵義，且除文義另有所指外，指車先生及紅星美凱龍控股
「公司債券」	指	本公司於2016年7月14日於中國發行的第二期公司債券，本金總額為人民幣3,000,000,000元，第一類債券及第二類債券的票面利率分別為3.50%及4.29%
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司發行的普通股，以人民幣計值，每股面值人民幣1.00元，並以人民幣認購及繳足
「GDP」	指	國內生產總值；除另有所指外，對GDP增長率的所有提述均指GDP實際增長率，而非名義增長率
「綠地金牛」	指	綠地集團成都金牛房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由綠地集團成都置業有限公司及成都置業分別間接持有50%及50%的股權
「全球發售」	指	首次公開發售H股，藉此，H股於二零一五年六月二十六日在香港聯交所主板上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資普通股，在香港聯交所上市及買賣

「港幣」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》
「濟寧鴻瑞」	指	濟寧鴻瑞置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由錢玉梅女士、張建芳女士及獨立第三方江蘇可瑞資產管理有限公司分別直接持有40.2%、26.8%及33%的股權
「上市」	指	H股在香港聯交所主板上市
「上市規則」或「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「主板」	指	由香港聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於香港聯交所創業板，並與其並行運作
「委管商場」	指	我們根據委管協議管理的商場
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「車先生」	指	車建興先生
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「其他城市」	指	僅就本年度報告而言，地級市，不包括一線城市、二線城市及三線城市

「自營商場」

指 以下所有商場：(i)我們擁有全部或大部分經營面積的商場；(ii)回購商場(成都金牛商場除外)；(iii)我們租賃的商場；(iv)我們經營且合併商場經營業績並向相關業主支付固定金額年費的商場(「固定費用商場」)；及(v)與聯營企業或合營企業合作夥伴共同持有且由我們經營的商場(「合營聯營商場」)。截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，固定費用商場包括(a)鄂爾多斯東勝商場，(b)宜昌西陵商場及(c)衢州三衢商場。截至2012年及2013年12月31日止年度，相關固定費用商場由我們根據委管協議經營。2014年以來，我們就該等固定費用商場訂立了上述固定費用安排。因此，截至2012年及2013年12月31日止年度，固定費用商場歸為委管商場，而截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月又歸為自營商場。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，合營聯營商場包括(a)蘇州園區商場及深圳香蜜湖商場，由聯營企業持有，並由我們經營；及(b)蕪湖明輝商場及成都雙楠商場，由合營企業持有，並由我們經營。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們並未將持有合營聯營商場的相關公司的經營業績並入綜合財務資料。相關公司的經營業績及我們於相關公司的權益於綜合財務資料的應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、於聯營企業的權益及於合營企業的權益中體現。因此，就本年度報告的經營資料而言，我們將上述(i)及(ii)視為「自有商場」，將上述(iii)、(iv)及(v)視為「非自有商場」。就本年度報告的財務資料而言，我們將上述(i)、(ii)、(iii)及(iv)歸為「自有／租賃商場」，其中(i)及(ii)歸為「自有商場」，(iii)及(iv)歸為「租賃商場」。

「項目公司」	指	持有若干委管商場公司的64家項目公司，其各為「項目公司」
「紅星傢俱集團」	指	紅星傢俱集團有限公司，前稱為常州紅星傢俱集團公司，一家於1994年6月27日在中國成立的公司，由車建興先生、常州市紅星裝飾城及車建芳女士分別持有45%、45%及10%的股權
「薪酬與考核委員會」	指	董事會薪酬與考核委員會
「報告期」	指	由2016年1月1日至2016年12月31日的期間
「回購協議」	指	本公司與成都置業簽訂的一份日期為2015年10月23日的回購協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「紅星企發」	指	紅星美凱龍企業發展有限公司(前稱「上海紅星美凱龍企業發展有限公司」)，一家於2010年6月11日在中國成立的有限責任公司，由紅星美凱龍控股、Millbranch Investment SRL(美國華平投資集團的聯屬公司)、Candlewood Investment SRL、Springwood Investment SRL、連雲港至高市政工程有限公司、上海紅美、上海美龍資產管理有限公司及上海興凱企業管理有限公司分別持有70.15%、14%、8.08%、4.72%、0.81%、0.37%、1.66%及0.22%的股權
「紅星美凱龍控股」	指	紅星美凱龍控股集團有限公司(前稱「上海紅星美凱龍投資有限公司」)，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，由車建興先生及車建芳女士分別持有92%及8%的股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋義

「陝西鴻瑞」	指	陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由錢玉梅女士、張建芳女士及江蘇可瑞資產管理有限公與顏曉境(各自為獨立第三方)分別持有39.6%、26.4%及34%的股權
「股份」	指	本公司股份，包括內資股及H股
「股東」	指	指本公司股份持有人
「戰略與投資委員會」	指	董事會戰略與投資委員會
「監事」	指	本公司監事會成員
「一線城市」	指	就本年度報告而言，上海、北京、廣州及深圳
「二線城市」	指	就本年度報告而言，指重慶、天津、蘇州、杭州、鄭州、長沙、烏魯木齊、寧波、成都、蘭州、南京、南寧、南昌、廈門、合肥、呼和浩特、哈爾濱、大連、太原、昆明、無錫、青島、西安、長春、石家莊、武漢、沈陽、濟南、溫州、福州、貴陽、佛山、東莞及海口
「三線城市」	指	就本年度報告而言，大慶、中山、鹽城、包頭、台州、平頂山、吉林、安陽、江門、赤峰、邢台、周口、宜昌、岳陽、松原、金華、邯鄲、信陽、保定、南通、南陽、咸陽、威海、柳州、泉州、洛陽、茂名、唐山、徐州、桂林、株洲、泰安、泰州、珠海、常州、常德、淮安、淄博、聊城、通遼、郴州、廊坊、惠州、湛江、湖州、焦作、鄂爾多斯、菏澤、新鄉、玉林、嘉興、漳州、德州、鞍山、衡陽、襄陽、東營、臨邑、揚州、棗莊、滄州、濟寧、濱州、濰坊、煙台、紹興、蕪湖、許昌、贛州、連雲港、鎮江、銀川、拉薩、西寧及商丘
「徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城」	指	徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生、車建國先生及周立忱與王莉莉(各自為獨立第三方)分別直接持有50%、25%及25%的股權

「徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場」	指	徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生及車建國先生分別持有75%及25%的股權
「星易通匯」	指	上海星易通匯商務服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場」	指	揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生及獨立第三方顏曉境分別直接持有95%及5%的股權
「金山物業」	指	一幢位於中國上海杭州灣大道1808號的樓宇(房地產權證編號為：滬房地金字(2013)第010389號)，總建築面積約為74,917.88平方米
「上海洪美」	指	上海洪美投資管理中心(有限合夥)，一家於2012年2月27日在中國成立的有限合夥公司，為本公司股東持有本公司已發行股份約0.35%
「招股章程」	指	本公司日期為2015年6月16日的招股章程