

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



## Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

### 紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

### 截至2017年12月31日止年度業績公告

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」或「紅星美凱龍」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2017年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合年度業績，連同2016年同期的比較數字。有關本公告內的財務業績已獲本公司外部核數師德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)認可。

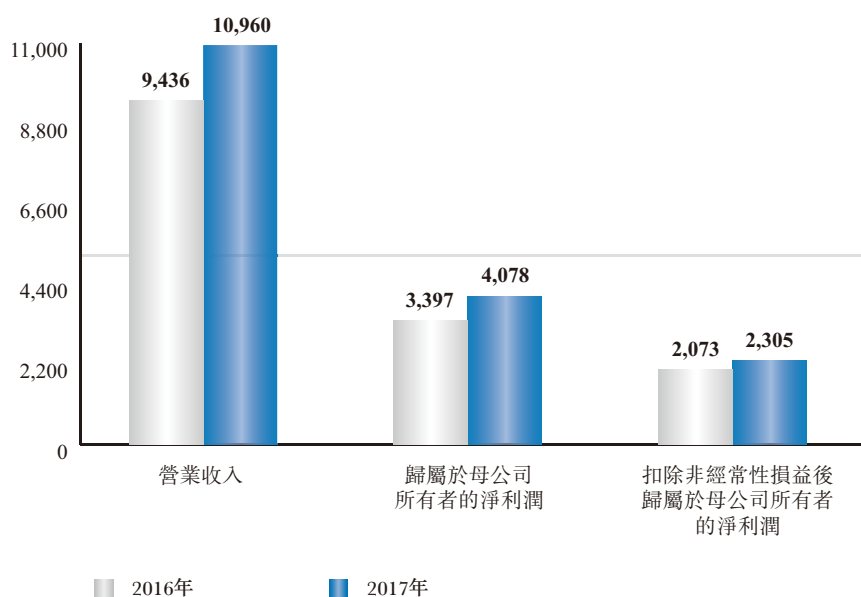
#### 財務摘要

	截至12月31日止年度	
	2017年 (人民幣千元，另有註明者除外) (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
營業收入	10,959,513	9,436,082
毛利	7,796,319	6,823,314
毛利率	71.1%	72.3%
淨利潤	4,278,014	3,673,442
歸屬於母公司所有者的淨利潤	4,077,898	3,397,183
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	37.2%	36.0%
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 所有者的淨利潤	2,305,431	2,072,652
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 所有者的淨利潤率	21.0%	22.0%
每股收益	人民幣1.13元	人民幣0.94元
每股股息(含稅)	人民幣0.32元	人民幣0.42元

## 主要財務業績指標

### 主要財務業績指標

人民幣百萬元



根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)於2010年12月刊發的《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》，在香港上市的內地註冊成立發行人獲准許採用中國企業會計準則編製其財務報表，而經中華人民共和國財政部及中國證券監督管理委員會認可的內地會計師事務所獲准許為此等發行人提供服務時採用中國企業會計準則。為提高效率，降低披露成本及審計費用，本公司董事會於2017年8月23日決議將本公司境外財務報告披露準則由國際財務報告準則變更為中國企業會計準則。詳情請參閱本公司2017年8月23日的公告。本公司從2017年開始，財務報告按照中國企業會計準則及相關法規披露。

## 經營摘要

下表載列若干有關於所示日期運營中自營商場<sup>(1)</sup>及委管商場<sup>(1)</sup>的經營數據：

	於2017年 12月31日	於2016年 12月31日
商場數量	256	200
商場經營面積(平方米)	15,137,728	12,692,393
覆蓋城市數量	177	142
自營商場數量	71	66
自營商場經營面積(平方米)	5,705,954	5,083,326
自營商場平均出租率	97.6%	96.7%
委管商場數量	185	134
委管商場經營面積(平方米)	9,431,775	7,609,067
委管商場平均出租率	97.6%	96.2%

附註：

(1) 定義見本公司日期為2015年6月16日的招股章程(「招股章程」)。

## 合併利潤表

截至2017年12月31日止年度

(除特別註明外，所有金額以人民幣元列示)

		截至12月31日止年度	
	附註	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
一. 營業收入	5	10,959,512,669.77	9,436,081,755.29
減：營業成本		3,163,193,516.38	2,612,767,511.67
税金及附加		317,329,519.05	413,922,513.42
銷售費用	6	1,513,829,389.14	1,205,697,587.59
管理費用	7	1,361,788,199.04	935,078,887.46
財務費用	8	1,131,840,043.65	877,707,890.38
資產減值損失		283,436,250.82	572,890,325.59
加：公允價值變動收益		1,996,188,694.30	1,754,032,308.00
投資收益		633,897,111.33	130,896,456.03
其中：對聯營企業和 合營企業的 投資收益		129,258,920.85	136,217,986.32
資產處置收益(損失)		35,964,572.41	(4,615,478.68)
其他收益		62,288,005.83	-
二. 營業利潤		5,916,434,135.56	4,698,330,324.53
加：營業外收入	9	112,250,229.35	119,076,037.54
減：營業外支出		42,647,769.39	15,888,661.20
三. 利潤總額		5,986,036,595.52	4,801,517,700.87
減：所得稅費用	10	1,708,022,775.23	1,128,075,879.79
四. 淨利潤		4,278,013,820.29	3,673,441,821.08
(一) 按經營持續性分類			
1. 持續經營淨利潤		4,278,013,820.29	3,673,441,821.08
2. 終止經營淨利潤		-	-
(二) 按所有權歸屬分類			
1. 少數股東損益		200,116,070.83	276,258,586.76
2. 歸屬於母公司所有 者的淨利潤		4,077,897,749.46	3,397,183,234.32

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
<b>五. 其他綜合收益的</b>			
稅後淨額		<b>1,736,628,481.22</b>	—
歸屬母公司所有者的其 他綜合收益的稅後淨額		<b>1,562,965,633.10</b>	—
(一) 以後不能重分類進 損益的其他綜合收 益		—	—
(二) 以後將重分類進損 益的其他綜合收益		<b>1,562,965,633.10</b>	—
1. 可供出售金融資產 公允價值變動損益		<b>1,562,965,633.10</b>	—
歸屬於少數股東的其他 綜合收益的稅後淨額		<b>173,662,848.12</b>	—
<b>六. 綜合收益總額</b>		<b>6,014,642,301.51</b>	3,673,441,821.08
歸屬於母公司所有者的 綜合收益總額		<b>5,640,863,382.56</b>	3,397,183,234.32
歸屬於少數股東的綜合 收益總額		<b>373,778,918.95</b>	276,258,586.76
<b>七. 每股收益</b>	11		
(一) 基本每股收益		<b>1.13</b>	0.94
(二) 稀釋每股收益		不適用	不適用

合併資產負債表  
於2017年12月31日

	附註	於2017年 12月31日  (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核， 經重述)
<b>流動資產</b>			
貨幣資金		10,626,917,788.54	6,137,865,114.87
應收票據		3,000,000.00	900,000.00
應收賬款	13	1,167,430,013.77	799,810,037.69
預付款項		267,777,107.29	164,841,803.45
其他應收款	14	1,734,498,124.83	978,680,238.37
存貨		120,291,360.44	45,423,343.28
一年內到期的非流動資產		120,000,000.00	45,000,000.00
其他流動資產		527,577,887.53	623,564,454.04
<b>流動資產合計</b>		<b>14,567,492,282.40</b>	<b>8,796,084,991.70</b>
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產		3,062,451,062.40	544,401,221.29
長期應收款		1,301,785,294.30	827,660,977.03
長期股權投資		1,613,818,294.75	1,012,646,573.83
投資性房地產	15	70,831,000,000.00	66,948,000,000.00
固定資產		158,862,688.00	141,662,812.14
在建工程		66,100,052.88	65,975,322.44
無形資產		458,617,045.42	428,854,402.41
開發支出		29,418,402.19	38,967,363.83
商譽		16,592,357.41	16,592,357.41
長期待攤費用		229,333,419.48	171,207,612.77
遞延所得稅資產		718,579,066.08	594,604,457.35
其他非流動資產		3,960,574,126.00	1,948,746,010.92
<b>非流動資產合計</b>		<b>82,447,131,808.91</b>	<b>72,739,319,111.42</b>
<b>資產總計</b>		<b>97,014,624,091.31</b>	<b>81,535,404,103.12</b>

	附註	於2017年 12月31日 (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核， 經重述)
<b>流動負債</b>			
短期借款	16	300,010,000.00	500,010,000.00
應付賬款	17	491,215,018.66	353,219,391.21
預收款項		3,068,282,301.16	2,067,113,177.08
應付職工薪酬		800,537,116.04	540,096,177.35
應交稅費		927,266,639.50	453,974,032.68
應付利息		178,691,354.69	120,291,237.11
應付股利		61,960,000.00	138,500,000.00
其他應付款	18	7,338,709,537.17	5,158,966,317.83
一年內到期的非流動負債		<u>9,550,075,473.97</u>	<u>4,210,031,348.15</u>
<b>流動負債合計</b>		<u>22,716,747,441.19</u>	<u>13,542,201,681.41</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款	19	11,372,664,484.81	8,447,537,245.75
應付債券		4,896,478,160.15	8,434,100,693.31
長期應付款		1,415,698,075.42	1,475,711,651.18
遞延收益		192,141,221.74	195,413,309.31
遞延所得稅負債		9,714,400,823.89	9,104,345,882.92
其他非流動負債		<u>2,774,520,500.00</u>	<u>415,320,500.00</u>
<b>非流動負債合計</b>		<u>30,365,903,266.01</u>	<u>28,072,429,282.47</u>
<b>負債合計</b>		<u><u>53,082,650,707.20</u></u>	<u><u>41,614,630,963.88</u></u>

	附註	於2017年 12月31日 (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核， 經重述)
<b>股東權益</b>			
股本	20	<b>3,623,917,038.00</b>	3,623,917,038.00
資本公積		<b>5,362,115,385.55</b>	5,620,013,738.96
其他綜合收益		<b>1,562,965,633.10</b>	—
盈餘公積		<b>1,623,080,808.19</b>	1,226,111,855.65
未分配利潤		<b>28,254,693,080.77</b>	26,095,809,439.81
<b>歸屬於母公司股東權益合計</b>		<b>40,426,771,945.61</b>	36,565,852,072.42
少數股東權益		<b>3,505,201,438.50</b>	3,354,921,066.82
<b>股東權益合計</b>		<b>43,931,973,384.11</b>	39,920,773,139.24
<b>負債和股東權益總計</b>		<b>97,014,624,091.31</b>	81,535,404,103.12



## 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

### 1. 公司基本情況

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(原名：上海紅星美凱龍家居家飾品有限公司、上海紅星美凱龍企業管理有限公司)，是由紅星美凱龍控股集團有限公司(以下簡稱「紅星美凱龍控股」)和紅星家具集團有限公司(以下簡稱「紅星家具集團」)於2007年6月18日在中華人民共和國(「中國」)上海市共同出資成立的有限責任公司。2011年1月6日，本公司依法整體變更為外商投資股份有限公司並更名為紅星美凱龍家居集團股份有限公司。

本公司於2015年6月26日完成了首次公開發行境外上市外資股即H股並在香港聯交所主版上市。

於2017年12月22日獲中國證券監督管理委員會證監許可[2017]2373號文《關於核准紅星美凱龍家居集團股份有限公司首次公開發行股票的批覆》許可，本公司公開發行不超過315,000,000股人民幣普通股(A股)，並在上海證券交易所上市交易。截至2018年1月17日止，本公司完成了公開發行人民幣普通股(A股)計315,000,000股，每股面值人民幣1.00元，每股發行價人民幣10.23元。本次發行完成後本公司實收資本(股本)為人民幣3,938,917,038.00元，其中包括有限售條件的人民幣普通股(A股)2,561,103,969股，無限售條件的人民幣普通股(A股)315,000,000股及無限售條件的境外上市外資股(H股)1,062,813,069股。截至本財務報表批准報出日，本公司已完成工商變更登記。

本公司的經營範圍包括為所投資企業提供管理服務，企業管理諮詢，商品信息諮詢；為經營賣場提供設計規劃及管理服務；家具、建築材料(鋼材除外)、裝飾材料的批發，並提供相關配套服務。(涉及配額許可證管理、專項規定管理的商品按照國家有關規定辦理)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。本集團的主營業務為家居裝飾及傢俱商場的經營、管理和專業諮詢服務。本公司之控股股東為紅星美凱龍控股，為一家於中國註冊成立的有限責任公司，實際控制人為車建興先生。

## 2. 編製基礎

本集團執行企業會計準則及相關規定(以下簡稱「**企業會計準則**」)，並按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第15號—財務報告的一般規定》(2014年修訂)披露有關財務信息。此外，本財務報表還包括按照香港《公司條例》和香港聯交所《上市規則》所要求之相關披露。

截至2017年12月31日止，本集團流動負債合計金額超過流動資產合計金額人民幣81.5億元。本集團管理層對自2018年1月1日起12個月的持續經營活動進行了評估，考慮到2017年12月31日本集團持有未使用的銀行授信額度、期後公開發行人民幣普通股(A股)的募集資金及本集團預期經營現金淨流入，認為本集團因截至報告期末流動資產小於流動負債而承擔的流動風險保持在可控範圍內，對本集團的持續經營和財務報表不構成重大影響。因此，本財務報表系在持續經營假設的基礎上編製。

## 3. 應用新訂及經修訂的企業會計準則

於本年度，本集團首次應用下列財政部發佈的新訂及經修訂的企業會計準則：

1. 2017年4月28日，財政部發佈了《關於印發〈企業會計準則第42號—持有待售的非流動資產、處置組和終止經營〉的通知》(財會[2017]13號)，要求自2017年5月28日起執行。
2. 2017年5月10日，財政部修訂發佈了《關於印發修訂〈企業會計準則第16號—政府補助〉的通知》(財會[2017]15號)，要求自2017年6月12日起執行。
3. 2017年12月25日，財政部發佈了《關於修訂印發一般企業財務報表格式的通知》(財會[2017]30號，以下簡稱「財會30號文件」)，要求執行企業會計準則的非金融企業應當按照企業會計準則和通知要求編製2017年度及以後期間的財務報表。

於本年度應用的新訂及經修訂的企業會計準則不會對本年度及以前年度本集團的財務狀況、經營成果及合併財務報表中的披露造成重大影響。

本集團未提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂企業會計準則：

1. 2017年7月5日，財政部發佈了經修訂的《企業會計準則第14號—收入》(財會[2017]22號)(「**新收入準則**」)。新收入準則將自2018年1月1日起在境內外同時上市的企業以及在境外上市並採用國際財務報告準則或企業會計準則編製財務報表的企業施行，自2020年1月1日起在其他境內上市企業施行，自2021年1月1日起在執行企業會計準則的非上市企業施行，允許企業提前施行。

2. 2017年3月31日，財政部修訂發佈了《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》、《企業會計準則第23號—金融資產轉移》和《企業會計準則第24號—套期會計》等三項金融工具會計準則；2017年5月2日，財政部修訂發佈了《企業會計準則第37號—金融工具列報》（以上四項合稱「新金融工具準則」）。新金融工具準則將自2018年1月1日起在境內外同時上市的企業以及在境外上市並採用國際財務報告準則或企業會計準則編製財務報表的企業施行，自2019年1月1日起在其他境內上市企業施行，自2021年1月1日起在執行企業會計準則的非上市企業施行，允許企業提前施行。

### **新收入準則**

新收入準則的修訂內容主要包括：將現行收入和建造合同兩項準則納入統一的收入確認模型；以控制權轉移替代風險報酬轉移作為收入確認時點的判斷標準；對於包含多重交易安排的合同的會計處理提供更明確的指引；對於某些特定交易(或事項)的收入確認和計量給出了明確規定。

本集團自2018年1月1日起執行新收入準則，將執行新收入準則的累積影響數，調整2018年年初留存收益及財務報表其他相關項目金額，對可比期間信息不予調整。本公司會在2018年的相關財務報表附註中披露執行新收入準則對2018年財務報表相關項目可能的影響金額及其原因。

### **新金融工具準則**

新金融工具準則的修訂內容主要包括：以持有金融資產的「業務模式」和「金融資產合同現金流量特徵」作為金融資產分類的判斷依據，將金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產以及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產三類；金融資產減值會計由「已發生損失法」改為「預期損失法」；金融資產轉移的判斷原則及其會計處理進一步明確；套期會計方面擴大了符合條件的被套期項目和套期工具範圍，取消了有效性測試的定量標準和回顧性測試要求；金融工具披露要求相應調整。

本集團自2018年1月1日起執行新金融工具準則。本公司會在2018年的相關財務報表附註中披露執行新金融工具準則對2018年財務報表相關項目可能的影響金額及其原因。

#### 4. 記賬基礎和計價原則

本集團會計核算以權責發生制為記賬基礎。除投資性房地產及某些金融工具以公允價值計量外，本財務報表以歷史成本作為計量基礎。資產如果發生減值，則按照相關規定計提相應的減值準備。

#### 5. 營業收入

以下為本集團按營業分部劃分的營業收入及業績：

	自有/ 租賃商場	委管商場	商品銷售及 相關服務	其他	未分配項目	合計
<b>2017年(經審核)</b>						
分部營業收入						
-對外交易收入	<u>6,394,481,799.81</u>	<u>3,628,735,577.78</u>	<u>294,256,196.34</u>	<u>642,039,095.84</u>	<u>-</u>	<u>10,959,512,669.77</u>
分部營業利潤(虧損)	<u>3,047,379,363.23</u>	<u>1,520,796,530.95</u>	<u>(79,161,405.77)</u>	<u>178,068,501.86</u>	<u>1,249,351,145.29</u>	<u>5,916,434,135.56</u>
<b>2016年(經審核，經重述)</b>						
分部營業收入						
-對外交易收入	<u>5,975,408,447.86</u>	<u>2,781,961,557.47</u>	<u>208,035,886.32</u>	<u>470,675,863.64</u>	<u>-</u>	<u>9,436,081,755.29</u>
分部營業利潤(虧損)	<u>2,989,982,736.94</u>	<u>1,143,248,447.77</u>	<u>(27,133,690.13)</u>	<u>205,308,754.79</u>	<u>386,924,075.16</u>	<u>4,698,330,324.53</u>

#### 6. 銷售費用

	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
職工薪酬及福利費	<b>40,026,018.23</b>	36,637,366.62
折舊及攤銷	<b>2,606,052.12</b>	6,750,917.55
能源及維修費用	<b>350,853,345.26</b>	336,134,761.01
廣告及宣傳費用	<b>1,061,299,368.08</b>	780,526,412.02
售後服務費用	<b>38,555,744.07</b>	28,763,794.86
辦公及行政費用	<b>9,089,128.77</b>	5,699,182.94
其他費用	<b>11,399,732.61</b>	11,185,152.59
合計	<b><u>1,513,829,389.14</u></b>	<u>1,205,697,587.59</u>

## 7. 管理費用

	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
職工薪酬及福利費	827,583,962.18	463,945,827.30
折舊及攤銷	47,681,503.37	48,804,102.53
能源及維修費用	7,707,149.02	5,144,083.59
審計費用	10,859,774.08	15,647,752.31
其他專業服務費用	110,001,531.53	92,155,966.30
辦公及行政費用	288,098,672.33	248,431,575.23
其他費用	69,855,606.53	60,949,580.20
合計	<u>1,361,788,199.04</u>	<u>935,078,887.46</u>

## 8. 財務費用

	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
利息支出	1,481,716,865.07	1,209,234,988.38
減：已資本化的利息費用	220,390,374.37	248,918,769.62
減：利息收入	125,689,801.56	96,125,262.13
利息淨支出	1,135,636,689.14	864,190,956.63
匯兌損益	(22,054,553.37)	4,558,280.33
其他	18,257,907.88	8,958,653.42
合計	<u>1,131,840,043.65</u>	<u>877,707,890.38</u>

## 9. 營業外收入

	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
政府補助	—	85,929,212.07
違約補償收入	77,399,032.54	2,429,157.68
項目終止收入	4,245,283.00	11,886,792.44
收購折價	—	355,659.60
其他	30,605,913.81	18,475,215.75
合計	<u>112,250,229.35</u>	<u>119,076,037.54</u>

## 10. 所得稅費用

	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	854,268,014.04	625,729,077.36
遞延所得稅	833,967,929.68	511,207,969.42
上年度匯算清繳差異	19,786,831.51	(8,861,166.99)
	<u>1,708,022,775.23</u>	<u>1,128,075,879.79</u>

根據中國《企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)以及《企業所得稅法》實施細則，位於中國境內的公司所得稅率為25%，除以下所述附屬公司外：

本集團在中國的部分附屬公司享受西部大開發稅收優惠，已獲准在本報告期內按照《企業所得稅法》以及相關法規享受15%的優惠稅率；本集團在中國的部分附屬公司享受西藏自治區的15%的優惠稅率；本集團在中國的部分附屬公司享受新疆喀什、霍爾果斯兩個特殊經濟開發區新辦企業所得稅優惠，已獲准在本報告期內按照《企業所得稅法》以及相關法規享受免徵企業所得稅。

## 11. 每股收益

截至2016年及2017年12月31日止，基本每股收益的計算以下列數據為依據：

	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
歸屬於母公司所有者的當期淨利潤	4,077,897,749.46	3,397,183,234.32
其中：歸屬於持續經營的淨利潤	4,077,897,749.46	3,397,183,234.32
歸屬於終止經營的淨利潤	—	—
用於計算基本每股收益的 普通股加權數	<u>3,623,917,038</u>	<u>3,623,917,038</u>
基本每股收益	<u>1.13</u>	<u>0.94</u>

本集團不存在稀釋性普通股。

## 12. 股息

本公司已於報告期內向本公司擁有人宣派截至2016年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.42元，宣派的末期股息總額共計約人民幣1,522,045,155.96元，該等股息已於報告期內支付。董事會建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.32元，惟須待本公司股東（「股東」）於2018年6月8日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。預計派付利息日期為2018年7月31日或前後。

## 13. 應收賬款

應收賬款按種類披露：

種類	於2017年12月31日(經審核)				賬面價值 金額
	賬面餘額		壞賬準備		
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款	655,902,174.73	33.91	547,912,155.26	83.54	107,990,019.47
單項金額雖不重大但單獨計提壞賬準備的應收賬款	111,908,641.80	5.79	109,427,317.93	97.78	2,481,323.87
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款	1,166,371,380.93	60.30	109,412,710.50	9.38	1,056,958,670.43
合計	<u>1,934,182,197.46</u>	<u>100.00</u>	<u>766,752,183.69</u>	<u>39.64</u>	<u>1,167,430,013.77</u>

種類	於2016年12月31日(經審核，經重述)				賬面價值 金額
	賬面餘額		壞賬準備		
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款	556,216,624.37	39.16	460,011,935.57	82.70	96,204,688.80
單項金額雖不重大但單獨計提壞賬準備的應收賬款	142,951,833.23	10.07	93,979,411.15	65.74	48,972,422.08
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款	720,990,526.45	50.77	66,357,599.64	9.20	654,632,926.81
合計	<u>1,420,158,984.05</u>	<u>100.00</u>	<u>620,348,946.36</u>	<u>43.68</u>	<u>799,810,037.69</u>

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款組合：

	於2017年12月31日(經審核)				
	賬面餘額		壞賬金額		賬面價值 金額
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
1年以內	752,264,745.72	64.50	37,613,234.58	5.00	714,651,511.14
1至2年	278,218,511.10	23.85	27,821,851.10	10.00	250,396,660.00
2至3年	87,388,124.11	7.49	17,477,624.82	20.00	69,910,499.29
3至4年	44,000,000.00	3.77	22,000,000.00	50.00	22,000,000.00
4至5年	-	-	-	80.00	-
5年以上	4,500,000.00	0.39	4,500,000.00	100.00	-
合計	<u>1,166,371,380.93</u>	<u>100.00</u>	<u>109,412,710.50</u>	<u>9.38</u>	<u>1,056,958,670.43</u>

	於2016年12月31日(經審核，經重述)				
	賬面餘額		壞賬金額		賬面價值 金額
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
1年以內	403,329,060.19	55.94	20,166,453.01	5.00	383,162,607.18
1至2年	206,411,466.26	28.63	20,641,146.63	10.00	185,770,319.63
2至3年	106,750,000.00	14.81	21,350,000.00	20.00	85,400,000.00
3至4年	-	-	-	50.00	-
4至5年	1,500,000.00	0.21	1,200,000.00	80.00	300,000.00
5年以上	3,000,000.00	0.41	3,000,000.00	100.00	-
合計	<u>720,990,526.45</u>	<u>100.00</u>	<u>66,357,599.64</u>	<u>9.20</u>	<u>654,632,926.81</u>

#### 14. 其他應收款

其他應收款按種類披露：

種類	於2017年12月31日(經審核)				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值 金額
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備的其他應收款	93,162,035.06	4.79	92,922,856.72	99.74	239,178.34
單項金額雖不重大但單獨計提壞賬準備的其他應收款	40,063,187.55	2.06	35,491,774.59	88.59	4,571,412.96
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的其他應收款	<u>1,810,257,161.38</u>	<u>93.15</u>	<u>80,569,627.85</u>	<u>4.45</u>	<u>1,729,687,533.53</u>
合計	<u>1,943,482,383.99</u>	<u>100.00</u>	<u>208,984,259.16</u>	<u>10.75</u>	<u>1,734,498,124.83</u>



種類	於2016年12月31日(經審核,經重述)				賬面價值 金額
	賬面餘額		壞賬準備		
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備的其他應收款	53,498,978.73	4.92	53,259,800.39	99.55	239,178.34
單項金額雖不重大但單獨計提壞賬準備的其他應收款	16,276,786.08	1.50	11,984,807.08	73.63	4,291,979.00
按信用風險特徵組合計提壞賬準備的其他應收款	1,017,549,255.96	93.58	43,400,174.93	4.27	974,149,081.03
合計	<u>1,087,325,020.77</u>	<u>100.00</u>	<u>108,644,782.40</u>	<u>9.99</u>	<u>978,680,238.37</u>

## 15. 投資性房地產

	建成物業	在建物業	合計
於2016年12月31日 (經審核,經重述)	62,062,000,000.00	4,886,000,000.00	66,948,000,000.00
本期購置	439,170,974.54	3,562,559,268.51	4,001,730,243.05
因收購子公司而增加	516,261,490.33	250,719,588.62	766,981,078.95
公允價值變動	2,108,567,535.13	(112,378,840.83)	1,996,188,694.30
完工在建物業轉入建成物業	5,042,000,000.00	(5,042,000,000.00)	—
因處置子公司而減少	<u>(2,304,000,000.00)</u>	<u>(577,900,016.30)</u>	<u>(2,881,900,016.30)</u>
於2017年12月31日(經審核)	<u><b>67,864,000,000.00</b></u>	<u><b>2,967,000,000.00</b></u>	<u><b>70,831,000,000.00</b></u>

## 16. 短期借款

	於2017年 12月31日 (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核, 經重述)
質押借款	10,000.00	10,000.00
抵押及質押借款	—	500,000,000.00
信用借款	<u>300,000,000.00</u>	—
合計	<u><b>300,010,000.00</b></u>	<u><b>500,010,000.00</b></u>

## 17. 應付賬款

	於2017年 12月31日 (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核， 經重述)
應付廣告及購貨款	<u>491,215,018.66</u>	<u>353,219,391.21</u>
合計	<u><u>491,215,018.66</u></u>	<u><u>353,219,391.21</u></u>

報告期末及2016年末，本集團按發票日期統計賬齡超過一年的應付賬款分別為人民幣8,344,607.73元及人民幣10,020,870.41元。

## 18. 其他應付款

	於2017年 12月31日 (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核， 經重述)
代收商戶貨款	2,346,259,268.66	1,303,284,841.62
商戶品質保證金及押金	1,816,499,570.48	1,421,900,377.11
預收合作方意向金	152,900,000.00	270,400,000.00
合作方往來款項	809,321,874.67	580,285,509.25
預提費用	217,405,781.98	250,615,063.76
商戶租賃定金	751,021,735.06	387,412,777.26
應付建築商款項	900,281,717.08	599,649,921.94
租賃費	50,917,834.27	51,603,323.91
應付股權轉讓款	–	30,988,965.89
應付預付卡款項	73,420,850.89	88,341,679.60
其他	220,680,904.08	174,483,857.49
合計	<u><u>7,338,709,537.17</u></u>	<u><u>5,158,966,317.83</u></u>

## 19. 長期借款

	於2017年 12月31日 (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核， 經重述)
抵押借款	6,215,305,888.66	5,962,990,000.00
質押借款	2,300,650,000.00	–
抵押及質押借款	1,715,765,625.00	756,750,000.00
抵押及保證借款	585,000,000.00	988,592,209.80
抵押、質押及保證借款	520,942,971.15	739,205,035.95
信用借款	35,000,000.00	–
合計	<u><u>11,372,664,484.81</u></u>	<u><u>8,447,537,245.75</u></u>

## 20. 股本

股東	期初數	本期變動		小計	期末數
		發行新股	其他		
<b>2017年(經審核):</b>					
紅星美凱龍控股	2,480,315,772.00	-	-	-	2,480,315,772.00
平安大藥房	3,688,206.00	-	-	-	3,688,206.00
上海晶海資產管理中心(有限合夥)	56,849,998.00	-	-	-	56,849,998.00
上海凱星企業管理中心(有限合夥)	7,589,999.00	-	-	-	7,589,999.00
上海弘美投資管理中心(有限合夥)	12,659,994.00	-	-	-	12,659,994.00
H股股東	1,062,813,069.00	-	-	-	1,062,813,069.00
合計	<u>3,623,917,038.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,623,917,038.00</u>

## 管理層討論及分析

### 一 行業回顧

2017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，國民經濟運行穩中向好、好於預期，實現了平穩健康發展。

根據弗若斯特沙利文的統計，2017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13.5%，佔商場市場份額的5.3%，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。

### 一 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256家商場，覆蓋全國29個省、直轄市、自治區的177個城市，商場總經營面積15,137,728平方米。我們通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式佔領了一線城市、二線城市核心區域的物業，同時積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。

報告期內，我們繼續執行自營商場的戰略性佈局政策，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71家自營商場，總經營面積5,705,954平方米，平均出租率97.6%。其中，有18家分佈在北京、上海、天津、重慶四個直轄市，佔自營商場總數量比例達到25.4%，上述自營商場的經營面積1,583,330平方米，佔自營商場總經營面積比例達到27.8%。報告期內，成熟商場同店增長率<sup>(1)</sup>為5.4%，主要是報告期內成熟自營商場的單位經營面積收入及經營面積增加之綜合結果，此外，2016年營業稅改增值稅價稅分離<sup>(2)</sup>也對該增長率產生影響。剔除營業稅改增值稅的影響後，成熟商場同店增長率為7.2%。

報告期內，我們新開設了7家自營商場，關閉了2家自營商場，另有2家商場由委管轉為了自營，2家商場由自營轉為了委管。截至報告期末，我們有22家籌備中的自營商場。未來，我們仍將繼續側重於在一線、二線城市的核心區域對自營商場予以戰略佈局。

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。我們內部亦有着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185家委管商場，總經營面積9,431,775平方米，平均出租率97.6%。其中，有111家分佈在華東、華北區域，比例達到60.0%，上述委管商場的經營面積5,820,524平方米，比例達到61.7%。報告期內，我們新開設了53家委管商場，關閉了2家委管商場。此外，有2家委管商場轉為自營商場，有2家自營商場轉為委管商場。

截至報告期末，我們籌備的委管商場中，有350個簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊。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經營收入較去年同期的增長。我們通過精細化的營運管理，在提升單位面積經營收入的同時，也對商場的經營面積進行了優化，兩者對總體經營收入的增長均起到了積極貢獻。為了更好地展示經營業務對本集團收入及利潤的影響，我們完善了成熟商場同店增長率的指標。
- (2) 根據財政部、國家稅務總局發佈了《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)。從2016年5月1日起，本集團租賃收入、建築業務等由繳納營業稅改為繳納增值稅。為了資料的可比性，我們將2016年收入模擬為按增值稅價稅分離後的收入。

## **2. 業務管理：持續提升的商場經營管理水平**

### **2.1 招商管理**

我們順應市場消費趨勢，持續優化商場品牌和品類的佈局，引領家居消費趨勢；持續提升租金精細化管理水平，推動可持續化租金管理機制發展；不斷深化的品牌資源管理及重要客戶之增值服務；順應消費升級趨勢，加大引入國際品牌力度，持續打造國際館。

## 2.2 營運管理

我們全面推廣「服務口碑」項目，在價格、質量、服務等方面提出了對商場運營管理的高標準、嚴要求，從而提升客戶滿意度。截至報告期末，我們已於全國205家商場成功推廣「服務口碑」項目；我們亦通過數字化空間管理手段提高商場的營運管理效率；此外，我們持續開展「綠色領跑」項目，提升消費者綠色家居生活質量。

## 2.3 營銷管理

順應中國消費者消費升級的趨勢需求，在主營業務持續穩健經營的基礎上，我們全面提升品牌定位，傳遞企業「甄選全球設計尖貨」的品牌戰略；持續推進流量深耕營銷戰略，全面推進營銷數字化，實現流量與銷售的持續增長。

## 2.4 物業管理

我們提倡節能環保，打造綠色商場；改善商場環境，提升顧客體驗；嚴格把控商場安全：規範管控，預防為主，人防、技防相結合。

## 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。我們繼續圍繞「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；我們還提供全方位物流服務，以滿足平台兩端多重需求，實現資源共享。

### 3.1 搭建互聯網平台：為消費者提供泛家居消費產業鏈服務

#### 互聯網家裝

家裝業務是家居裝飾及家具零售產業鏈上的延伸。由於家居消費者和家裝消費者重合度很高，而大多數消費者不具備整體設計和產品搭配的能力，需要專業的設計師為其提供建議才能呈現出更好的效果，所以我們推出家裝業務，幫助消費者更好的選擇產品、搭配裝修風格以及產品品質落地，進一步提升消費者的體驗和口碑。作為行業轉型升級的先行者，我們的家裝業務依託家居商場為平台，發揮強大的品牌影響力，整合家裝上下游產業鏈，為消費者提供集裝飾設計、硬裝施工、材料銷售、家具購買、軟裝配飾於一體的全案整裝服務，完善購物體驗，推動商場銷售。截至報告期末，我們在線下經營36家自營家裝門店，分佈在北京、天津、上海、重慶、南京、蘇州、瀋陽、成都、鄭州、合肥及石家莊等城市的家居商場內。

#### 互聯網零售

報告期內，我們對互聯網零售平台進行了進一步的升級與完善，為消費者提供商品展示、客服諮詢、會員營銷、在線交易、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。我們的互聯網零售平台主要通過移動APP客戶端實現，覆蓋商品包括家具、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，積極拓展線上品牌及商戶，從而為消費者提供更加豐富和多樣化的選擇空間。



截至報告期末，我們的互聯網零售平台已累計實現11,781家商戶簽約入駐；基於本公司自行開發的新零售系統，我們已實現16座城市42家線下紅星美凱龍商場與線上平台的商品及服務對接。

### 3.2 提供家居金融信息服務：保留和擴大公司的消費群體及商戶群體

報告期內，我們為消費者及金融機構提供消費貸款信息服務，通過與商業銀行、消費金融公司等金融機構合作，由金融機構向消費者提供家居消費貸款，消費者取得的貸款將專項用於在我們的家居商場內進行消費。報告期內，通過上述渠道由金融機構發放的消費貸款金額達人民幣17.8億元；我們實現相關佣金收入人民幣23.6百萬元，並拉動了商場商戶的業務。

此外，為了建立更有效的集團架構，簡化集團業務結構並降低相關業務的風險，我們於2017年5月、2017年8月分別與紅星美凱龍控股簽訂股權轉讓協議，將我們持有的上海家金所金融信息服務有限公司、上海黃浦紅星小額貸款有限公司股權全部轉讓予紅星美凱龍控股及其附屬公司。詳情請參閱本公司日期分別為2017年5月11日及2017年8月28日的公告。

### 3.3 提供全方位物流服務：滿足平台兩端多重需求，實現資源共享

報告期內，我們繼續拓展家居裝飾及家具行業的終端服務體系，為向商戶及消費者提供專業化的配送安裝服務，助力廣大商戶「最後一公里」的配送、安裝及售後服務，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、瀋陽、濟南和青島7座城市開設試點物流中心，為消費者提供從商品購買到產品專業配送安裝的「一站式」店舖專業服務。截至報告期末，我們的物流倉儲面積超過55,000平方米，服務品牌數目已超過350個。

#### **4. 信息化建設升級重構，支持互聯網平台發展**

報告期內，圍繞本公司「線上線下業務一體化」的目標，我們持續推進信息化建設，在管理流程優化、財務職能轉型、系統研發、數據應用等方面取得了一定成績。報告期內，我們上線了完全自主研發的線上線下一體化基礎平台—「龍翼」平台。平台整合了招商管理、商品店鋪、交易促銷、支付結算、會員管理等功能模塊，形成了標準化、智能化的業務流程，並積累了大量業務數據，為互聯網平台業務的發展提供了有力的系統保障。「龍翼」平台作為「星雲」系統的升級版，推動了本公司互聯網新零售的轉型。截至報告期末，「龍翼」平台已於66家商場上線，用戶數量達到了13.3萬。

#### **5. 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長**

報告期內，我們的人力資源政策緊緊圍繞公司戰略，在系統優化、績效管理、人才發展、業務支持、人事運營及員工關係等方面有所建樹。截至報告期末，我們共有員工22,621名。

## 一 財務回顧

### 1. 收入

報告期內，本集團的營業收入為人民幣10,959.5百萬元，相比2016年同期的人民幣9,436.1百萬元增長16.1%，主要是由於自有／租賃商場及委管商場相關業務穩健發展。報告期內自有／租賃商場的租賃及管理費收入增長7.0%，是我們開業商場的數量及經營面積增加所致。報告期內，委管商場相關收入增長30.4%，一方面是報告期內本集團拓展業務，為經營物業業主方提供商業諮詢及招商諮詢服務，並取得新增收入所致；另一方面當年新開業委管商場數量的同比增加也帶來委管商場相關收入的大幅增長。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2017年(經審核)		2016年(經審核，經重述)	
	金額	%	金額	%
自有／租賃商場	6,394,481,799.81	58.3%	5,975,408,447.86	63.3%
委管商場	3,628,735,577.78	33.1%	2,781,961,557.47	29.5%
商品銷售及相關服務	294,256,196.34	2.7%	208,035,886.32	2.2%
其他	642,039,095.84	5.9%	470,675,863.64	5.0%
合計	<u>10,959,512,669.77</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,436,081,755.29</u>	<u>100.0%</u>

## 2. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣7,796.3百萬元，相比2016年的人民幣6,823.3百萬元增長14.3%；綜合毛利率為71.1%，相比2016年的72.3%下降1.2個百分點，主要是隨着新開業委管商場數量增加，委管商場相關毛利率降低所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)
自有／租賃商場	77.2%	77.2%
委管商場	63.9%	66.5%
商品銷售及相關服務	31.2%	35.3%
其他	70.3%	61.9%
合計	<u>71.1%</u>	<u>72.3%</u>

## 3. 銷售費用及管理費用

報告期內，本集團銷售費用為人民幣1,513.8百萬元(佔營業收入的13.8%)，相比2016年的人民幣1,205.7百萬元(佔營業收入的12.8%)增長25.6%，這主要是我們開展牌宣傳活動以及新開業商場推廣營銷投入導致廣告費及宣傳費用上升所致。

報告期內，本集團管理費用為人民幣1,361.8百萬元(佔營業收入的12.4%)，相比2016年的人民幣935.1百萬元(佔營業收入的9.9%)增長45.6%，主要是我們基於建立全渠道泛家居消費平台的戰略佈局，增加擴展性業務相關團隊人員數量，新增互聯網應用平台團隊開支，同時為充分激發員工積極性增加了獎金並提升了員工薪酬水平，以上舉措在提振本集團業績的同時，帶來人工成本的相應增加。

#### **4. 財務費用**

報告期內，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、債券利息等。財務費用由2016年的人民幣877.7百萬元增加至2017年的人民幣1,131.8百萬元，增幅為29.0%。報告期內，隨著本集團經營業務擴張，新增銀行借款，積極參與金融創新拓寬融資渠道，發行了美元債券以及商業地產抵押貸款支持證券，擴大了融資規模。此外，2016年下半年發行的人民幣30億元境內公司債券也帶來利息支出增加，導致總利息支出由2016年的人民幣1,209.2百萬元增加至2017年的人民幣1,481.7百萬元，增長22.5%。

#### **5. 所得稅費用**

報告期內，本集團所得稅費用為人民幣1,708.0百萬元，相比2016年的人民幣1,128.1百萬元增長51.4%，該增長主要為報告期內本集團經營利潤增長以及所獲得的處置收益對應增加了本期應納所得稅費用。導致所得稅有效稅率由2016年的23.5%增加至2017年的28.5%。

#### **6. 歸屬於母公司所有者的淨利潤、扣除非經常性損益后歸屬於母公司所有者的淨利潤及每股收益**

報告期內，歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣4,077.9百萬元，相比2016年的人民幣3,397.2百萬元增長20.0%；扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣2,305.4百萬元，相比2016年的人民幣2,072.7百萬元增長11.2%。以上良好的業績表現是本集團業務穩健快速發展，收入大幅增長，成本費用規模化效應顯現以及合理籌劃稅費之綜合結果。

	截至12月31日止年度		增加
	2017年 (經審核)	2016年 (經審核， 經重述)	
歸屬於母公司所有者的淨利潤	<b>4,077,897,749.46</b>	3,397,183,234.32	20.0%
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	<b>37.2%</b>	36.0%	1.2個百分點
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 所有者的淨利潤	<b>2,305,431,475.69</b>	2,072,651,764.43	11.2%
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 所有者的淨利潤率	<b>21.0%</b>	22.0%	-1.0個百分點

報告期內本集團每股收益為人民幣1.13元，2016年同期為人民幣0.94元。

## 7. 應收賬款及其他應收款項

截至報告期末，本集團應收賬款及其他應收款項合計為人民幣2,901.9百萬元。其中應收賬款為人民幣1,167.4百萬元，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，商業諮詢費及招商佣金以及將由建築商支付的工程項目商業管理諮詢費，2017年末相比2016年末增加人民幣367.6百萬元，主要是報告期內隨着本集團業務規模擴大，新開業委管商場數量增多以及報告期內商業諮詢及招商諮詢服務項目增加，對應應收賬款餘額有所增長。

於報告期末，本公司管理層已對相關款項的可回收性予以審慎複核，並合理計提減值準備。

## 8. 投資物業

截至報告期末，本集團投資物業賬面價值為人民幣70,831.0百萬元，相比2016年末的人民幣66,948.0百萬元增長5.8%，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。報告期內，本集團因投資物業公允價值增加而錄得收益人民幣1,996.2百萬元，主要是報告期內大部分城市的自有商場租金及管理費水準上升以及在建商場工程進度推進，導致投資物業整體公允價值增加。本集團將持續以投資物業收取租金，並基於市場環境狀況考慮於適當時機處置若干投資物業。

## 9. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣6,148.6百萬元(2016年：人民幣3,189.9百萬元)，主要是開發中的投資物業工程進度推進，以及報告期內支付辦公物業購房款所致。

## 10. 貨幣資金餘額與現金流量

截至報告期末，本集團持有貨幣資金為人民幣10,626.9百萬元，其中現金及現金等價物餘額為人民幣10,269.3百萬元，相比2016年末人民幣5,892.4百萬元增加人民幣4,376.9百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	(經審核)	(經審核， 經重述)
經營活動產生的現金流量		
淨額	<b>6,518,358,928.83</b>	3,983,928,756.95
投資活動產生的現金流量		
淨額	<b>(6,011,114,224.90)</b>	(4,908,725,138.52)
籌資活動產生的現金流量		
淨額	<b>3,873,637,421.83</b>	1,268,756,687.35
匯率變動對現金及現金等價物的影響	<b>(4,013,093.73)</b>	—
現金及現金等價物淨增加額	<b>4,376,869,032.03</b>	343,960,305.78

報告期內，本集團經營活動產生淨流入人民幣6,518.4百萬元，相比2016年的淨流入人民幣3,983.9百萬元增長63.6%，主要是由於報告期內本集團預收租金及管理費增加以及委管商場相關收入的收款情況良好，同時伴隨新開商場數量增多，收取的定金，保證金及押金同比增加，也對經營活動產生的現金流入增加帶來了積極貢獻。

報告期內，本集團投資活動產生淨流出人民幣6,011.1百萬元，相比2016年的淨流出人民幣4,908.7百萬元增長22.5%，主要是報告期內本集團支付的各類物業相關支出、股權投資款項增加以及報告期內出售位於天津兩家自營商場收回處置對價款項之綜合結果。

2017年，本集團籌資活動產生淨流入人民幣3,873.6百萬元，相比2016年的淨流入人民幣1,268.8百萬元增加人民幣2,604.8百萬元，主要為報告期內本集團擴大融資規模發行3億美金的美元債券以及人民幣24億元的商業地產抵押貸款支持證券，同時歸還到期中期票據及私募債人民幣19億元。

## **11. 主要負債比率**

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9,816.8百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣3,190.8百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣11,126.5百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣4,311.2百萬元；本集團將於上述債務到期時及時償還。



下表載列我們的主要負債比率：

	於2017年 12月31日  (經審核)	於2016年 12月31日 (經審核、 經重述)
資產負債率 <sup>(1)</sup>	54.7%	51.0%
淨資本負債率 <sup>(2)</sup>	41.5%	39.7%

附註：

- (1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。
- (2) 淨資本負債率是指各期末有息負債(包括短期借款、長期借款、應付債券、應付融資租賃款、應付商業地產抵押貸款支持證券)扣除貨幣資金後除以所有者權益的比率。

## 12. 所有權或使用權受限制資產

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值為人民幣54,025.0百萬元的投資物業用於獲得借款；以及限制性貨幣資金人民幣263.4百萬元，用於存放於央行存款準備金及獲得借款。

## 13. 或有負債

於2016年11月8日，本公司為聯營公司海爾消費金融有限公司向海爾集團財務責任有限公司的貸款人民幣25.0億元提供25%的連帶責任擔保。報告期末貸款餘額為人民幣16.0億元(2016年：人民幣5.0億元)。

#### **14. 重大收購及出售事項**

於2017年5月16日，煙台紅星國際家居管理有限公司(「煙台紅星」，為天津暢和股權投資基金管理有限公司管理的信託基金的間接全資附屬公司)與紅星美凱龍家居商場管理有限公司(「紅星商管」，為本公司的直接全資附屬公司)訂立了換股協議，據此，煙台紅星有條件同意出售及紅星商管有條件同意收購鄭州雋鎧企業管理諮詢有限公司100%股權，代價為人民幣2,650.0百萬元。代價將由紅星商管通過出售其於兩家全資附屬公司(即天津紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司及天津紅星美凱龍國際家居廣場有限公司)的100%股權，連同現金付款支付。詳情請參閱本公司於2017年5月16日刊發的公告。

#### **15. 資本承擔**

截至報告期末，本集團已簽訂合約但未於財務報表中確認的有關收購及開發投資性房地產的資本開支金額為人民幣2,654.9百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣589.9百萬元。

## 16. 外匯風險

於報告期末，本集團各實體記賬本位幣之外的金融資產及金融負債主要包括於2017年9月21日發行的3億美金的美元債券以及少量的美元、港幣存款。面對新增的外匯風險敞口，管理層積極主動地開展了相關風險管控措施：包括強化內控理念及策略，加強與國際銀行的探討，合理選擇遠期、貨幣互換等外債保值工具，持續關注預測匯市走向，隨時做好對沖風險的準備。我們認為該等外幣餘額的資產和負債產生的外匯風險不會對本集團的經營業績產生重大影響。

## 17. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用22,621名員工(2016年12月31日：19,060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。2017年，本集團薪酬開支總額為人民幣2,997.5百萬元(2016年：人民幣2,164.0百萬元)。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。

## — 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。2018年及以後，我們將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，為消費者提供更好、更專業的服務，鞏固市場領導地位，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台商」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路及品牌組合，鞏固市場領導地位；
2. 建立全方位的服務體系，致力於成為家居裝飾及傢俱行業的新零售標杆；
3. 通過數字化戰略提升企業的長期競爭力；
4. 積極創新、重視應用資本市場和金融工具；及
5. 持續改善公司治理、規範運作，踐行社會責任。

## 末期股息

董事會建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.32元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。預計派付股息日期為2018年7月31日或前後。

## 報告期後重要事項

本公司已於2018年1月16日完成A股發行。本公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市並開始買賣，股份代號為601828。本公司於A股發行後的已發行股份總數為3,938,917,038股（包括1,062,813,069股H股及2,876,103,969股A股）。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日的公告。

本公司以每股發行價人民幣10.23元發行315,000,000股A股。募集資金總金額為人民幣3,222.5百萬元，而經扣除A股發行成本人民幣172.5百萬元後的募集資金淨額為人民幣3,050.0百萬元（「A股發行募集資金」）。

為提高A股發行募集資金的使用效率，於2018年2月7日，董事會已決議(i)將哈爾濱松北商場項目的A股發行募集資金結餘人民幣4,812.0萬元用於補足呼和浩特玉泉商場項目及東莞萬江商場項目實際使用的自籌資金相較於擬使用募集資金超出的部分及使用天津北辰商場項目的A股發行募集資金結餘人民幣3,533.4萬元及哈爾濱松北商場項目的A股發行募集資金結餘人民幣7,390.0萬元，以滿足烏魯木齊會展商場項目未來的資金需求；(ii)使用A股發行募集資金人民幣167,758.0萬元置換投入投資項目的自籌資金；(iii)使用閒置A股發行募集資金不超過人民幣5億元，以暫時補充本公司流動資金，使用期限不超過12個月（自A股發行募集資金劃出募集資金專戶日起至A股發行募集資金劃回至募集資金專戶日止）；及(iv)以借款方式向烏魯木齊會展商場項目提供人民幣17,242.0萬元的A股發行募集資金結餘，以支持該投資項目。詳情請參閱本公司日期為2018年2月7日的公告。

本公司於2018年2月7日召開第三屆董事會第二十三次臨時會議審議通過了《關於公司發行境內債務融資工具一般性授權的議案》，提請股東大會授權公司董事會及董事會授權人士在合適的時機發行規模不超過人民幣150億元的債務融資工具。上述議案須經2018年4月25日召開的本公司2018年第一次臨時股東大會批准。

## 上市所得款項的用途

全球發售所得款項淨額為人民幣5,573.3百萬元，用於9家自營商場開發、投資或收購其他家居裝飾及傢俱零售商及其他市場參與者、現有債項再融資、電子商務業務及信息技術系統開發、營運資金及其他一般集團用途。於2015年7月31日，董事會決議更改部分全球發售所得款項用途。詳情請參閱本公司日期為2015年7月31日的公告。

截至報告期末，本公司已累計使用全球發售所得款項淨額的89%投入上述募集資金投資項目。

報告期後，為了重新定位業務策略及更易於適應市場狀況的轉變，本公司擬變更全球發售所得款項淨額用途，以充分提升本公司業務發展的機會。於2018年1月16日，董事會已決議擬將所得款項淨額餘額中約人民幣543百萬元按照招股章程所披露的用途為：(i)瀋陽于洪商場(9家自營商場之一)開發；(ii)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；及(iii)電子商務及信息技術系統開發，變更用途作為本公司營運資金及其他一般公司用途。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日的公告。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於2018年6月8日舉行之應屆股東週年大會的H股股東身份，本公司將於2018年5月9日(星期三)至2018年6月8日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須於2018年5月8日(星期二)下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

凡於2018年5月8日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東週年大會及於會上投票。

## **遵守《企業管治守則》**

截至2017年12月31日止年度期間，除偏離守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文。

### **偏離《企業管治守則》第A.2.1條守則條文**

車建興先生(「**車先生**」)為本公司董事長及首席執行官。鑒於有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務，以及車先生自2007年6月以來一直擔任本公司首席執行官及總經理，董事會認為車先生除擔任董事長外，繼續擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離《企業管治守則》的第A.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的任何決策須經至少大多數董事批准，且本公司董事會12名董事中有四名為獨立非執行董事，符合《上市規則》所規定的董事會的三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求(其中包括)其應為本集團的利益及以符合本集團最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響本集團營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

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

## 遵守標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於截至2017年12月31日止年度內且直到本公告日期的期間內已遵守標準守則所載規定準則。

## 購買、出售或贖回上市證券

本集團於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2017年12月31日止年度的年度業績公告及經審核綜合年度財務報表。

## 發佈年度業績公告及2017年年報

本公告將在香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))上發佈。於適當時間，本公司載有《上市規則》規定的全部資料的2017年年報將寄發予股東並將刊載於香港聯交所網站和本公司網站。

承董事會命  
紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
董事長  
車建興

香港，2018年3月28日

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