



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



中期報告 2015

目錄

公司資料	2
財務及經營摘要	4
管理層討論及分析	6
企業管治及其他資料	24
簡明綜合財務報表審閱報告	30
簡明綜合損益及其他全面收益表	32
簡明綜合財務狀況表	33
簡明綜合權益變動表	35
簡明綜合現金流量表	37
簡明綜合財務報表附註	40



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

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

獨立非執行董事

周勤業先生
李振寧先生
丁遠先生
李均雄先生

監事

潘寧先生
吳凱盈女士
巢豔萍女士

審核委員會

丁遠先生(主席)
周勤業先生
李振寧先生

薪酬與考核委員會

周勤業先生(主席)
車建興先生
李振寧先生

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

公司資料

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

股份代號

1528

公司網址

www.chinaredstar.com

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

財務及經營摘要

財務摘要

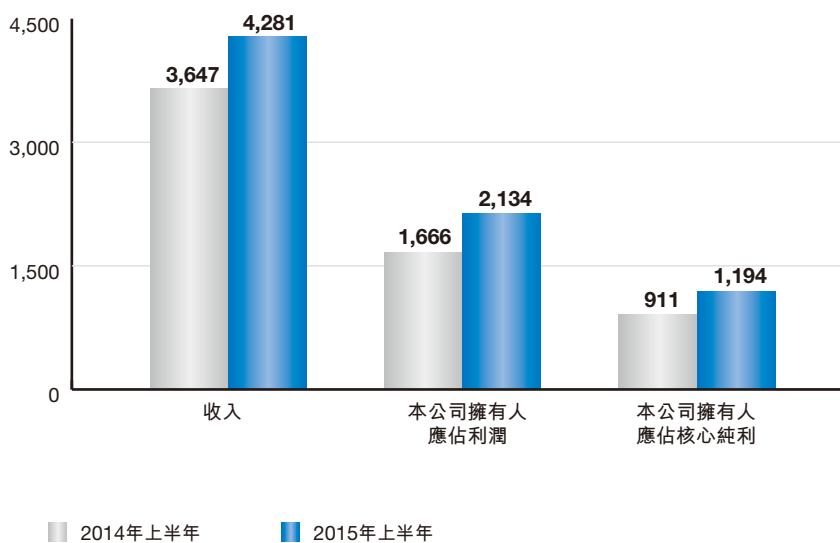
	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	(人民幣百萬元，另有註明者除外)	
	(未經審核)	(未經審核)
收入	4,281	3,647
毛利	3,178	2,600
毛利率	74.2%	71.3%
本公司擁有人應佔利潤	2,134	1,666
本公司擁有人應佔利潤率	49.9%	45.7%
本公司擁有人應佔核心純利 ⁽¹⁾	1,194	911
本公司擁有人應佔核心純利率 ⁽²⁾	27.9%	25.0%
每股盈餘	人民幣0.69元	人民幣0.56元

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



財務及經營摘要

經營摘要

下表載列若干有關截至所示日期運營中自營商場(定義見本公司於2015年6月16日刊發之招股章程(「招股章程」))及委管商場(定義見招股章程)的經營數據：

	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日
商場數量	163	158
商場經營面積(平方米)	10,827,722	10,752,853
自營商場數量	51	52
自營商場經營面積(平方米)	3,974,073	4,033,458
自營商場平均出租率	97%	96%
委管商場數量	112	106
委管商場經營面積(平方米)	6,853,649	6,719,395
委管商場平均出租率	94%	96%

管理層討論及分析

一、概覽

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」或「我們」)圍繞「家居建材行業全渠道平台商」戰略定位，積極尋求市場開拓、業務發展的機會，主動提升經營管理水平，取得了良好的業績。

截至2015年6月30日止六個月(「報告期」)內，本集團收入錄得人民幣4,281百萬元，較去年同期的人民幣3,647百萬元，增長17.4%。毛利率由去年同期的71.3%增長2.9個百分點至74.2%。報告期內本公司擁有人應佔核心純利為人民幣1,194百萬元，相比2014年同期人民幣911百萬元增長31.1%。截至報告期末，本集團銀行結餘及現金為人民幣9,136百萬元。其中現金及現金等價物為人民幣9,066百萬元，相比2014年12月31日人民幣3,592百萬元增加人民幣5,474百萬元。截至報告期末，本集團的淨資本負債比率⁽¹⁾由2014年12月31日的30.9%降低至21.6%。

附註：

(1) 淨資本負債比率是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。

為了實現本集團「家居建材行業全渠道平台商」戰略定位，我們推進了一系列戰略措施，旨在增加我們的市場份額及鞏固我們在中國家居建材行業的領導地位。我們實施自營商場與委管商場雙輪驅動業務模式，開發與優化商場佈局。截至報告期末，我們共經營163家商場，覆蓋全國27個省、直轄市、自治區的120個城市，商場總經營面積10,827,722平方米。我們通過招商管理、營運管理、營銷管理及物業管理四個方面持續提升商場經營管理水平，同時積極發展新業務，如著力建設線上線下業務(「O2O」)，為客戶提供全渠道的消費體驗；定位區域房地產商，提供全流程、全平台式的輕型建築及裝飾材料的統一採購配套服務(「統一採購」)及預付卡業務。同時通過「星雲」信息系統和「智慧商場」項目探索信息科技的商業化應用，優化人力資源管理，支撐業務高速發展，實現協同效應。未來，我們將繼續以建成中國最領先、最專業的「家居建材行業全渠道平台商」為企業的發展目標。

二、行業環境

2015年上半年，雖然面對複雜多變的國內外經濟形勢和持續的經濟下行壓力，中國社會經濟發展整體尚處在合理區間。在一系列穩增長、調結構、促改革、惠民生、防風險政策措施的推動下，主要經濟指標逐月企穩回升，積極因素不斷增加，呈現「緩中趨穩、穩中向好」的發展態勢。

根據國家統計局和上海萬得信息技術股份有限公司(簡稱「Wind 資訊」)統計的相關數據顯示，今年上半年，國內生產總值同比增長7%，而全國居民人均可支配收入同比增長9%，扣除價格因素，實際增長7.6%，比經濟增速高0.6個百分點；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18%以上。一方面，快速增長的全國居民人均可支配收入支撐了社會消費品市場較好的整體表現；另一方面，與社會消費品市場整體表現相比，傢俱建材行業領域的市場表現更為堅挺，顯現國民對家居建材的消費需求日趨增加；此外，家居建材行業依靠存量房產再裝修維持運行的比例正在增大。

三、財務回顧

1、收入

報告期內，本集團的收入為人民幣4,281百萬元，相比2014年同期的人民幣3,647百萬元，增長17.4%。我們的收入增長穩定，主要係自有／租賃商場及委管商場所得收入增加。報告期內自有／租賃商場收入的增長，係我們通過提高商場運營管理水平帶動商場收入增長。委管商場收入增加係隨我們的委管業務擴張速度加快，委管項目數量增加所致。商品銷售及相關服務收入下降，係我們根據戰略規劃在逐步調整業務結構所致。

下表載列我們按業務分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2015年 (人民幣千元)	2015年 %	2014年 (人民幣千元)	2014年 %
自有／租賃商場	2,576,513	60.2	2,378,092	65.1
委管商場	1,577,864	36.9	1,162,477	31.9
商品銷售及相關服務	39,740	0.9	64,004	1.8
其他	86,565	2.0	42,334	1.2
合計	4,280,682	100.0	3,646,907	100.0

三、財務回顧(續)

2、 毛利率

報告期內，本集團綜合毛利率為74.2%，相比2014年同期的71.3%增長2.9個百分點，其中自有／租賃商場毛利率為76.4%，相比2014年同期71.4%增長5.0個百分點，主要係收入增長的同時，我們通過合理控制成本，優化資源配置提升了毛利率。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
自有／租賃商場	76.4%	71.4%
委管商場	72.5%	72.9%
商品銷售及相關服務	16.7%	20.1%
其他	68.5%	99.5%
合計	74.2%	71.3%

3、 銷售及分銷開支與行政開支

報告期內，本集團銷售及分銷開支為人民幣555百萬元(佔收入13.0%)，相比2014年同期人民幣456百萬元增長21.7%，主要係報告期內商場數量增加，廣告及宣傳費用增長。行政開支為人民幣426百萬元，相比2014年同期人民幣403百萬元增長5.7%；行政開支佔收入比重為10.0%，相比2014年同期的11.1%下降1.1個百分點，係我們加強了對日常辦公費用及薪資成本的控制。

4、 財務成本

報告期內，本集團財務成本為人民幣481百萬元，相比2014年同期人民幣450百萬元增長6.9%，主要係本集團借款餘額增大，但資金利用效率有所提高。

三、財務回顧(續)

5、 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為838百萬元。通過有效的稅務籌劃，有效稅率從2014年同期27.8%下降至27.1%。

6、 本公司擁有人應佔利潤、核心純利及每股盈餘

報告期內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,134百萬元，相比2014年同期人民幣1,666百萬元增長28.1%；本公司擁有人應佔核心純利為人民幣1,194百萬元，相比2014年同期人民幣911百萬元增長31.1%。以上係我們收入增加的同時，加強成本控制，提高運營效率，合理籌劃費用之綜合貢獻結果。

	截至6月30日止六個月		增長
	2015年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)	
本公司擁有人應佔利潤	2,134,108	1,665,992	28.1%
本公司擁有人應佔利潤率	49.9%	45.7%	4.2%
本公司擁有人應佔核心純利	1,194,028	910,568	31.1%
本公司擁有人應佔核心純利率	27.9%	25.0%	2.9%

報告期內本集團每股盈餘為人民幣0.69元，2014年同期為人民幣0.56元。

7、 應收貿易款項及其他應收款項

截至報告期末，本集團應收貿易款項及其他應收款項為人民幣1,561百萬元，其中應收貿易款項為人民幣846百萬元，相比2014年末上升人民幣252百萬元，主要系上半年委管業務收入增長所致。

三、財務回顧(續)

8、投資物業

隨著我們的自有商場租金提升、開發中投資物業工程進度推進，截至報告期末，本集團投資物業為人民幣65,896百萬元，相比2014年末人民幣62,966百萬元增長4.7%。

9、資本開支

報告期內，本集團資本支出為人民幣1,309百萬元，主要係開發中的投資物業工程進度推進引起。

10、銀行結餘及現金與現金流量

截至報告期末，本集團銀行結餘及現金為人民幣9,136百萬元。其中現金及現金等價物為人民幣9,066百萬元，相比2014年末人民幣3,592百萬元增加人民幣5,474百萬元。

	截至6月30日止六個月	
	2015年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)
經營活動所得(所用)現金淨額	1,585,596	1,196,934
投資活動所得(所用)現金淨額	(1,542,696)	(1,698,944)
融資活動所得(所用)現金淨額	5,430,771	91,678
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	5,473,671	(410,332)

主要係2015年上半年經營活動產生淨流入人民幣1,586百萬元，投資活動產生淨流出人民幣1,543百萬元，融資活動產生的淨流入人民幣5,431百萬元。融資活動淨流入增加主要係報告期內本集團全球發售H股淨募集約69億港元(約等值人民幣55億元)所致。

三、財務回顧(續)

11、總借貸及主要負債比率

截至報告期末，本集團總借貸包括銀行及其他借款與債券合計人民幣18,096百萬元，其中於一年內或按要求償還的部分為人民幣4,125百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣2,943百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣8,095百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣2,933百萬元；截至報告期末，固定利率借貸的金額為人民幣6,209百萬元。

下表載列我們的主要負債比率：

	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日
資產負債率 ⁽¹⁾	46.8%	48.0%
淨資本負債比率	21.6%	30.9%

	截至6月30日止六個月 2015年	2014年
利息開支償付倍數 ⁽²⁾	3.56	3.43

附註：

(1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。

(2) 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。

三、財務回顧(續)

12、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54,147百萬元的投資物業，以及限制性銀行存款人民幣103百萬元，用於獲得借款及提供擔保。

13、或有負債

截至報告期末，本集團與合作夥伴就向一家合營企業授出的金額最多為人民幣400百萬元的貸款向銀行發出財務擔保，其中有人民幣180百萬元由該合營企業於2015年6月30日予以利用。

14、重大收購及出售事項

報告期內，本集團並無進行有關附屬公司或聯營／合營企業的重大收購及出售事項。

15、未來重大投資計劃

我們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傢俱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3,428百萬元，其中已持有的開發中投資物業已訂約未來擬投資部分為人民幣2,901百萬元，已訂約未來擬收購的投資物業為人民幣527百萬元。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平的同時拓寬融資渠道。

16、外匯風險

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。本公司董事(「董事」)認為本集團的外匯風險極小，目前本集團並無進行外幣對沖政策；如有必要，本集團會考慮對沖政策應對重大外幣風險。

四、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163家商場，覆蓋全國27個省、直轄市、自治區的120個城市，商場總經營面積10,827,722平方米。我們通過自營與委管商場雙輪驅動的發展模式佔領了一線城市（定義見招股章程）、二線城市（定義見招股章程）核心區域的物業，同時積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。

報告期內，我們繼續執行自營商場的戰略性佈局的政策，確保大多數自營商場在一線城市及二線城市，尤其是直轄市的核心區域的佈局。截至報告期末，我們經營著51家自營商場，總經營面積3,974,073平方米，平均出租率97%。其中，有17家分佈在北京、上海、天津、重慶四個直轄市，比例達到33.3%，上述自營商場的經營面積1,460,600平方米，比例達到36.8%。報告期內，同店增長⁽¹⁾為6.2%。我們於2015年3月份關閉了一家自營商場，經營面積49,747平方米。未來，我們仍將繼續側重於在一線、二線城市的核心區域對自營商場予以戰略佈局。

附註：

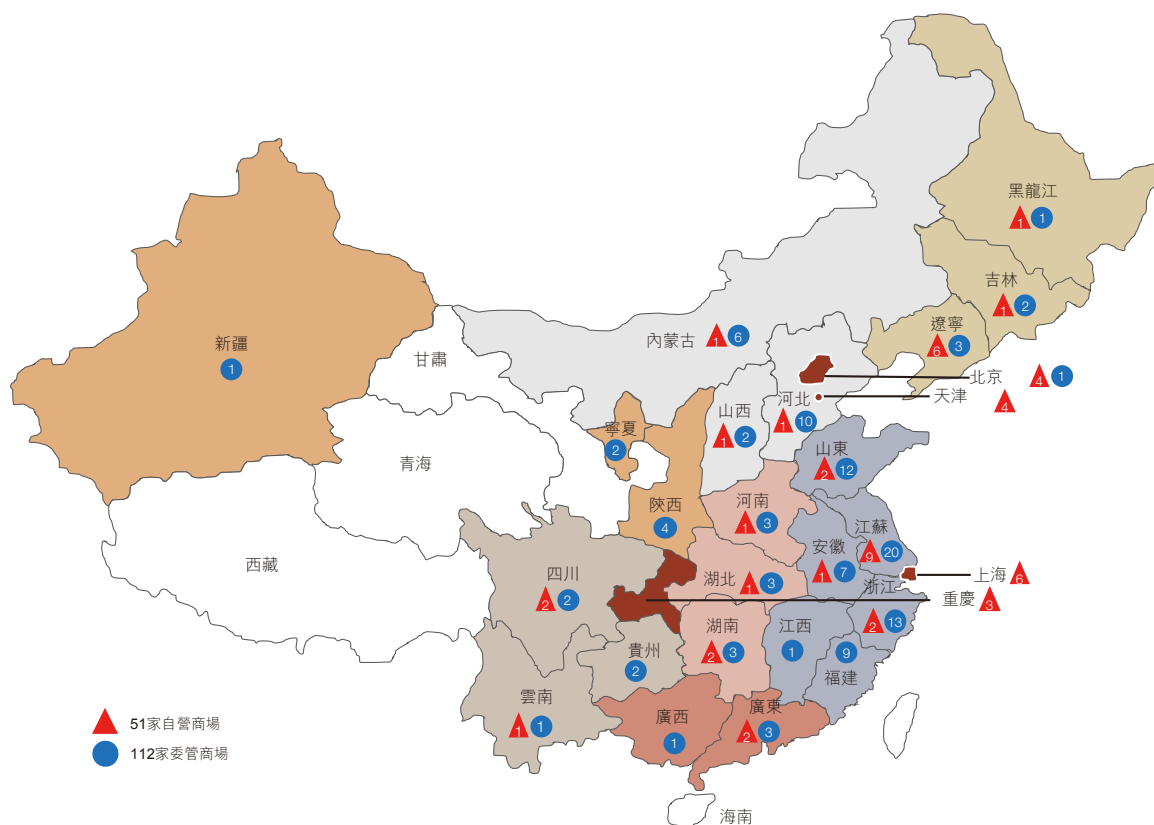
(1) 「同店增長」指所有截至第二年年底已投入運營至少24個月並仍在營業的自營商場於特定會計期間的經營收入較去年同期的增長。

此外我們憑藉著在家居建材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（定義見招股章程）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112家委管商場，總經營面積6,853,649平方米，平均出租率94%。其中，有80家分佈在華東、華北區域，比例達到71.4%，上述委管商場的經營面積4,822,668平方米，比例達到70.4%。報告期內，新開委管商場7家，總經營面積277,058平方米；關閉委管商場1家，經營面積109,052平方米。截至報告期末，我們已簽訂合約籌備中的委管商場項目409個，其中已獲得地塊的項目為215個。隨著全國社會、經濟的整體水平穩步發展、城鎮化戰略深入推進和居民人均可支配收入不斷提升，我們亦將進一步在全國範圍內加快委管商場的發展步伐。

四、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)






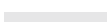





商場佈局



四、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布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	270,277	1	81,003
	上海	6	626,789	0	0
	天津	4	287,374	0	0
	重慶	3	276,160	0	0
	東北地區	8	642,331	6	296,845
	華北地區(不含北京、天津)	3	173,334	18	1,090,921
	華東地區(不含上海)	14	1,033,941	62	3,731,747
	華中地區	4	337,512	9	490,497
	華南地區	2	117,346	4	259,428
	西北地區	0	0	7	531,701
	西南地區(不含重慶)	3	209,009	5	371,507
合計			3,974,073		6,853,649

附註：

- (1) 以上信息披露係按如下統計口徑獲得，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(不含港澳臺地區)，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；西北地區包括陝西省、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。

四、業務回顧(續)

2、 業務管理：持續提升的商場經營管理水平

我們通過招商管理、營運管理、營銷管理及物業管理四個方面持續提升商場經營管理水平。

具體包括以下舉措：引入國際品牌、建設國際館，以滿足消費者對進口家居建材商品日趨增加的需求；同時，開發多業態提升客戶一體化購物和消費的體驗，通過品類管理提升租金管理水平；全面推廣「服務口碑」和「商場健康度測評與考核體系」項目以提升客戶滿意度；持續開展「綠色領跑」項目，努力保障消費者的居家健康；建設會員服務體系，滿足消費者的核心價值和主張；積極傳遞企業「家居生活專家形象」的定位，借助異業互動延伸渠道，倡導節能環保，打造綠色商場。

2.1 招商管理

引入國際品牌、建設國際館、開發多業態，滿足消費者一體化購物消費。

報告期內，我們主動引入國際品牌，並在北京、上海、深圳、重慶等重點城市的家居賣場打造國際館，積極進行上游品牌資源儲備、整合以及國際品牌經銷商的培養。

此外，為了提升消費者的一站式購物和消費體驗，我們在商場的傳統家居建材品類的基礎上引入了更為多元化的軟裝軟飾、家裝設計和餐飲等新業態，部分商場還引入了獨立的軟裝館、保持了較高的新開商場招租水平。

四、業務回顧(續)

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水平(續)

2.2 營運管理

通過品類管理提升租金水平

報告期內，我們進一步通過對商場內展位按品類進行合理分級進行租金管理；通過精細化、科學化的租金管理模式，成功實現了部分商場租金水平的結構性增長。

全面推廣「服務口碑」和「商場健康測評與考核體系」項目，提升客戶滿意度

在運營管理方面，推行「服務口碑體系」，在「價格、質量、服務、環境及人員」五個方面提出了具體要求。同時，從環境質量、商品質量、服務質量、經營質量、人員質量五個方面為基礎設置了「商場營運健康度」非經營利潤達成指標體系，通過對商場運營的高標準、嚴要求來提升客戶的滿意度，亦解決了內部管理層、委管業務合作方、商戶及供應商等的多方面訴求。

持續開展「綠色領跑」項目，努力保障消費者居家健康

我們持續開展「綠色領跑」品牌評選活動。獨創售前、售中、售後的全方位質量管理體系，努力保障每一個消費者的居家健康。於報告期內，約有200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連鎖店推行「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。

四、業務回顧(續)

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水平(續)

2.3 營銷管理

建設會員服務體系，滿足消費者的核心價值和主張

報告期內，我們正式上線會員體系，以滿足消費者的核心價值和需求。通過商場、小區營銷、異業互動、微信推廣等渠道發展了210萬名會員，帶來採購額高達人民幣71億元。通過會員體系建設，我們有效地區分了客戶群，提升了會員銷售轉換率、會員客總價和會員重複購買率。我們認為，消費者是我們的核心價值。通過會員服務使消費者更易獲得自己需要的產品、尊享的服務，對企業的品牌價值的提升、經營業績增長有長遠的幫助。

注重品牌傳播，積極傳遞企業「家居生活專業形象」的定位

我們借助「3.15」、「魯班文化節」、「2天來了」等節日開展大型促銷活動傳播企業品牌、積極傳遞企業「家居生活專家形象」的定位，並起到了促進商戶商品銷售增長的效果。我們還利用微信等自媒體平台進行客戶導流、品牌傳播，通過開設公關號、服務號提供不同功能的品牌宣傳和會員服務。

借助異業延伸渠道，開展精準營銷

我們通過異業互動、精準營銷等模式拓展家居建材商場的「渠道」。我們與金地、中海地產等房地產開發商在多地商場進行合作。除此以外，我們亦與多家銀行、家電廠商以及社會中介、代理機構積極探討合作的可能性，發展大量潛在客戶，而且達成了較高的潛在客戶／消費客戶轉換率。報告期內，我們通過異業互動、精準營銷等模式共發展了潛在客戶約18.3萬人。

四、業務回顧(續)

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水平(續)

2.4 物業管理

提倡節能環保，打造綠色商場

我們倡導節能環保的理念，依靠科技進步、運用現代節能技術；完善節能管理體系、推行能源審計制度；並因地制宜的採取不同節能措施來打造綠色商場。報告期內，我們有36家主要商場的用電量較2014年同期節約6.1%。

3、新業務：蓬勃發展

我們的各項新業務在報告期內蓬勃發展。我們著力建設O2O平台，為客戶提供全渠道消費體驗；定位區域房地產商，提供住全流程、全平台式的統一採購配套服務；發展預付卡業務，與其他業務實現協同發展效應。

3.1 著力建設O2O平台：為客戶提供全渠道消費體驗

報告期內，我們著力建設以O2O平台為主的電子商務渠道，為消費者線下購買提供更方便、更即時的線上導購指引、提供免費的裝修知識學習、價格優惠折扣及服務保障，提升了消費者重複購買率。此外，通過為商戶提供免入駐開店、一對一線上服務、精準推廣促銷等服務，大大增強他們對我們的忠誠度。我們借助於O2O平台所採集到的數據也更易進行深度數據分析，可提升經營效率。

3.2 提供統一採購服務：滿足客戶多重需求，實現資源共享

報告期內，我們的統一採購事業部積極拓展統一採購業務，依托多年積累的供應商資源、專業的家居建材行業經驗與集團採購的談判優勢，與區域性房地產商、酒店、企事業單位等提供「設計—供材—施工—增值服務」全流程、全平台式的配套服務，幫助客戶節約成本，全方位滿足客戶需求，並將「互聯網+」的思維融入到業務發展中，將統一採購業務線上、線下一體化，並與企業資源規劃系統(ERP)平台打通，實現資源共享。

四、業務回顧(續)

3、新業務：蓬勃發展(續)

3.3 發展預付卡業務：與其他業務實現協同效應

報告期內，我們發行預付卡面額達人民幣12.8億元，實現相關經營收入人民幣16.8百萬元，並拉動了商場商戶的商品銷售。我們除通過自有渠道外，更注重通過社會化渠道推廣預付卡業務，與商業銀行、消費金融公司形成了良好的合作關係、共同推廣了家居貸業務，並在此過程中與開發商、房產中介形成了深度互動；預付卡業務也與我們的統一採購、家裝設計等業務形成了良好的協同效應，並增強我們對終端消費者的黏性。

4、信息科技：商業化應用助推經營發展

報告期內，我們在信息化建設領域，繼續推廣家居建材行業內率先採用的ERP — 星雲系統。目前累計已有128家商場完全接入了星雲系統。通過星雲系統，我們可以更好地基於「大數據技術」收集、分析和利用收集到的客戶、交易及消費者行為方面的資料，採取更有針對性的競爭與經營策略。

同時，我們正在積極建設「智慧商場」資訊科技項目，目前已完成上海真北旗艦商場等多家商場的WIFI及定位系統的基礎建設工作。我們將通過「智慧商場」項目的建設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。

四、業務回顧(續)

5、 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，在全員績效優化、員工激勵、人才發展、人才支持等方面有所建樹。

在全員績效優化方面，我們把績效管理提升到日常工作的至高高度，將績效管理全員化、日常化、系統化，成為各級管理人員的重要管理工具，也極大釋放了員工創造績效的熱情與能量。

在員工激勵方面，我們實施精兵簡政，提高人效，不斷優化薪酬結構，增加績效獎金激勵，工資向一線傾斜，向業務部門傾斜。

在人才發展方面，「星動力」項目招募優秀畢業生，通過「精英計劃」項目盤點人才，提出「新青年」計劃鼓勵創新意識、獎勵創新舉措、挖掘創新人才。

在人才支持方面，我們實施了一系列人才引進和人力配置舉措，成立「新業務助推小組」，搭建新業務管理團隊和核心專業人才隊伍，助力新業務成長。

截至2015年6月30日，我們共有員工15,512名。隨著企業規模擴大，我們的薪資成本由2014年同期的人民幣669百萬元增長16%至報告期的人民幣776百萬元；同時我們注重薪資成本的管控，薪資成本佔收入比例由2014年同期的18.3%小幅下降至報告期的18.1%。

五、展望與前景

2015年下半年及日後，我們將繼續以建成中國最領先的、最專業的「家居建材行業全渠道平台商」為企業的發展目標。

- 1、 繼續實施自營與委管商場雙輪驅動業務模式，開發與優化商場佈局。
- 2、 作為平台運營商，抓住商場經營最為重要的二端：針對消費者，我們將重點建設O2O平台、繼續深耕會員體系建設，為客戶提供尊貴、全渠道的消費體驗；針對供應商與經銷商，我們將繼續與家居品牌商緊密合作，成立綠色聯盟組織，加強業內互動。
- 3、 積極尋求合適的投資和併購標的，深度整合家居建材行業上下游的資源，做大企業規模、做強企業實力。
- 4、 大力開展關聯產品與服務，包括消費者與商戶金融、物流配送服務、家居設計與裝飾服務、統一採購等業務。

企業管治及其他資料

本公司為根據中國《公司法》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（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

遵守《企業管治守則》

自上市日期至2015年8月26日（「本報告日期」），除偏離守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「《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（定義見上市規則）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》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月以來一直擔任本公司首席執行官及總經理，本公司董事會（「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會主席與總經理的職務相分離。

遵守標準守則

本公司已採納香港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」）規定的董事及本公司監事（「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自上市日期起至本報告日期止期間已遵守標準守則所載規定準則。

企業管治及其他資料

審核委員會及審閱中期業績

本公司已根據上市規則成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為通過就本集團財務報告流程、管理內部控制及風險管理機制的效率提供獨立意見、監督審核流程及履行董事會賦予的其他職責與責任來協助董事會。審核委員會由丁遠先生、李振寧先生及周勤業先生三名獨立非執行董事組成。丁遠先生擔任審核委員會主席，具有《上市規則》第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格。

審核委員會及外聘核數師已審閱並確認本集團截至2015年6月30日止六個月的中期業績公告、2015年中期報告及截至2015年6月30日止六個月未經審核簡明綜合中期財務報表。

董事會、監事會及委員會

自上市日期至本報告日期，董事會、本公司監事會、戰略與投資委員會、審核委員會、薪酬與考核委員會及提名委員會的組成並無任何變動，與招股章程所載內容一致。

董事、監事及行政總裁的資料變動

自上市日期起至本報告日期，董事、監事及行政總裁之任何資料並無變動。

購買、出售或贖回上市證券

本集團自上市日期起至本報告日期止期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於2015年6月30日，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(「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分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(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)根據上市規則所載的標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉列載如下：

(i) 於本公司的權益

股東名稱	職銜	股份類別	權益性質	持有相關 股份數目	佔有關股份 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2015年6月30日，本公司已發行股份總數3,623,917,038股股份，其中已發行2,561,103,969股內資股及1,062,813,069股H股。
- 車建興先生透過其上海紅星美凱龍投資有限公司（「紅星投資」，一家於中國註冊成立的有限責任公司）擁有的92%直接權益，間接擁有本公司已發行股份總數的68.44%，故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。

(ii) 於相聯法團的權益

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 權益的概約 百分比 ⁽¹⁾
車建興	紅星投資 ⁽¹⁾	實益擁有人	46,000,000 (好倉)	92%
車建芳	紅星投資 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,000,000 (好倉)	8%

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 紅星投資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2015年6月30日，紅星投資持有本公司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，該質押由紅星投資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，該質押由紅星投資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」一節。

除上文披露者外，於2015年6月30日，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、相關股份或債權證中，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2015年6月30日，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分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，及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，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(並非本公司董事、監事或最高行政人員)或公司列載如下：

股東名稱	股份類別	權益性質	所持有相關 股份數目	佔有關股份 類別之概約 百分比 ⁽¹⁾	佔股本總數 之概約 百分比 ⁽¹⁾
紅星投資	內資股	實益擁有人	2,480,315,772 (好倉)	96.85%	68.44%
Morgan Stanley	H股	受控法團權益	88,095,440 (好倉)	8.28%	2.43%
			81,538,200 (淡倉)	7.67%	2.25%
Candlewood Investment SRL ⁽²⁾	H股	實益擁有人	338,054,924 (好倉)	31.81%	9.33%
Warburg Pincus Real Estate I, L.P. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	338,054,924 (好倉)	31.81%	9.33%
Springwood Investment SRL ⁽³⁾	H股	實益擁有人	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
WPRE I Redstar, L.P. ⁽³⁾	H股	受控法團權益	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%

股東名稱	股份類別	權益性質	所持有相關 股份數目	佔有關股份 類別之概約 百分比 ⁽¹⁾	佔股本總數 之概約 百分比 ⁽¹⁾
WPRE Redstar Manager LLC ⁽³⁾	H股	受控法團權益	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC ⁽⁴⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners, L.P. ⁽⁴⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners GP LLC ⁽⁴⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus & Co. ⁽⁴⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Falcon Edge Global Master Fund, LP ⁽⁵⁾	H股	實益擁有人	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Falcon Edge General Partner, LP ⁽⁵⁾	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Falcon Edge (Cayman) GP, Ltd. ⁽⁵⁾	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Richard Gerson ⁽⁵⁾	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%

附註：

- 於2015年6月30日，本公司已發行股份總數3,623,917,038股股份，其中已發行2,561,103,969股內資股及1,062,813,069股H股。
- Candlewood Investment SRL (「Candlewood」) 是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，Warburg Pincus Real Estate I, L.P. (「WPRE I」) 為其唯一股本配額持有人，彼等所持有338,054,924股H股份涉及同一份權益。

Candlewood持有的338,054,924股H股份，其中有277,136,972股股份處於質押之中，該質押由Candlewood以中國銀行股份有限公司澳門分行為受益人作出。有關股份質押的詳情，請參閱招股章程「Candlewood及Springwood的股份質押」一節。
- Springwood Investment SRL (「Springwood」) 是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，由WPRE I Redstar, L.P. (「WPRE I Redstar」) 直接及WPRE Redstar Manager LLC間接全資擁有，彼等所持有181,170,145股H股份涉及同一份權益。

Springwood持有的181,170,145股H股份中，其中有161,759,059股股份處於質押之中，該質押由Springwood以中國銀行股份有限公司澳門分行為受益人於2015年2月作出。有關股份質押的詳情，請參閱招股章程「Candlewood及Springwood的股份質押」一節。
- Candlewood及Springwood均為Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC (「WPRE I GP, LLC」) 之全資附屬公司，因此，WPRE I GP, LLC被視為間接持有Candlewood及Springwood於本公司合共519,225,069股H股的權益。由於WPRE I GP, LLC分別由Warburg Pincus Partners, L.P. (「WPP LP」) 直接持有及Warburg Pincus Partners GP LLC (「WPP GP LLC」) 及Warburg Pincus & Co. (「WP Co」) 間接持有其全部已發行股本。因此，WPP LP, WPP GP LLC及WP Co均被視為擁有Candlewood及Springwood合共519,225,069股H股權益。
- Falcon Edge Global Master Fund, LP (「Falcon Edge Fund」) 為根據開曼群島法律組成為豁免有限合夥的投資基金。Falcon Edge General Partner, LP, Falcon Edge (Cayman) GP, Ltd. 及Richard Gerson均為Falcon Edge Fund之股東，均被視為擁有58,358,400股H股權益；彼等所持有58,358,400股H股份涉及同一份權益。

中期股息

董事會並無建議就截至2015年6月30日止六個月派付中期股息。

報告期後事項

本公司已完成H股的首次公開發售(「首次公開發售」)，且本公司的H股已於2015年6月26日在聯交所主板上市。如招股章程所披露，約887百萬港元及約551百萬港元(由於釐定的發售價高於發售價範圍的中位數及未行使超額配售權的額外所得款項淨額)擬用於本集團附屬公司的九項指明貸款授信額度進行再融資。然而，根據本公司與相關中國監管機構之間的溝通，本公司已了解到，將首次公開發售所得款項轉至我們於中國的附屬公司而非本公司將經歷複雜耗時的登記程序，且結果並不確定。為提高首次公開發售所得款項的利用效率及效果，董事會已於2015年7月31日決議將金額約為1,438百萬港元的部分首次公開發售所得款項的預期用途變更為用於就我們現有債項進行再融資，包括截至本報告日期的六項未付本金貸款授信額度，分別為自平安銀行獲得的約人民幣90百萬元、自平安銀行獲得的人民幣60百萬元、自交通銀行獲得的人民幣400百萬元、自中國民生銀行獲得的人民幣250百萬元、自中信銀行獲得的人民幣250百萬元及自中國民生銀行獲得的人民幣1,400百萬元，將分別於2015年12月、2016年3月、2016年6月、2016年6月、2017年3月及2017年12月到期，實際利率分別為7.0%、6.6875%、6.0%、6.9756%、6.90%及6.8750%。

於2015年7月31日，董事會經決議提出(1)在中國發行本金總額不超過人民幣10,000百萬元之公司債券；及(2)自股東處獲取一般授權以處理與發行本金總額不超過人民幣4,000百萬元或等值外幣之債券以及相關事宜。該議案須在2015年9月21日召開的臨時股東大會上獲本公司股東批准。

重大法律訴訟

截至2015年6月30日止六個月，本集團並無任何重大法律訴訟或仲裁事項。董事亦不知悉任何尚未了結或對本集團構成威脅的任何重大法律訴訟或索賠。

簡明綜合財務報表審閱報告

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董事會
(一家於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載列於第32頁至第72頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2015年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》規定，中期財務資料報告須按照其相關規定及國際會計準則委員會發佈的《國際會計準則》第34號「中期財務報告」(「《國際會計準則》第34號」)編製。貴公司董事負責根據《國際會計準則》第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據審閱就該等簡明綜合財務報表發表結論，並根據雙方協定的委聘條款僅向閣下作出，並無其他用途。我們不會就本報告內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會發佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」(「香港審閱委聘工作準則第2410號」)進行審閱。對該等簡明綜合財務報表進行的審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並採用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於按照香港核數準則進行的審計的範圍，因此不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事宜。因此我們不會發表任何審計意見。

簡明綜合財務報表審閱報告

結論

根據我們的審閱，我們並未注意到任何事項會使我們認為簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照《國際會計準則》第34號的規定編製。

由於並未對我們的審閱結論給出保留意見，敬請注意，該等簡明綜合財務報表中的截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及相關解釋附註，並未根據香港審閱委聘工作準則第2410號進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

註冊會計師

香港

2015年8月26日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	4,280,682	3,646,907
銷售及服務成本		(1,102,887)	(1,046,719)
毛利		3,177,795	2,600,188
其他收入	5	40,793	67,605
投資物業公允價值變動		1,395,938	1,172,064
其他損益	6	(31,570)	(62,878)
銷售及分銷開支		(555,452)	(456,192)
行政開支		(426,087)	(403,415)
其他開支	7	(58,963)	(11,292)
應佔聯營企業利潤		8,474	6,509
應佔合營企業業績		26,946	6,398
財務成本	8	(481,217)	(449,984)
稅前利潤	9	3,096,657	2,469,003
所得稅開支	10	(838,303)	(686,140)
期內利潤及全面收入總額		2,258,354	1,782,863
應佔期內利潤及全面收入總額：			
本公司擁有人		2,134,108	1,665,992
非控股權益		124,246	116,871
		2,258,354	1,782,863
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	12	0.69	0.56

簡明綜合財務狀況表

2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	65,896,000	62,966,000
物業、廠房及設備	14	337,138	362,452
無形資產		548,881	548,916
於聯營企業的權益		224,861	216,387
於合營企業的權益		727,256	699,310
可供出售投資		192,310	192,310
應收貸款		115,000	45,000
遞延稅項資產	15	338,156	323,226
限制性銀行存款	18	88,056	49,472
其他非流動資產	16	1,540,686	1,389,340
		70,008,344	66,792,413
流動資產			
存貨		27,566	38,495
應收貸款		130,000	99,810
應收貿易款項及其他應收款項	17	1,561,027	1,292,239
預繳稅金		43,907	22,895
限制性銀行存款	18	15,217	7,180
銀行結餘及現金	19	9,136,064	3,664,860
		10,913,781	5,125,479
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	20	5,683,291	5,103,558
預收租金及服務費		1,735,109	2,107,893
稅項負債		224,738	285,338
銀行及其他借款	21	3,525,662	2,325,523
債券		599,420	597,681
		11,768,220	10,419,993
流動負債淨額		(854,439)	(5,294,514)
總資產減流動負債		69,153,905	61,497,899

簡明綜合財務狀況表

2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債	15	10,152,860	9,719,525
銀行及其他借款	21	11,106,477	9,083,476
債券		2,864,883	2,861,317
融資租賃債務		350,304	351,758
遞延收入		197,031	198,498
其他非流動負債	22	1,452,524	1,870,232
		26,124,079	24,084,806
資產淨值		43,029,826	37,413,093
資本及儲備			
股本	23	3,623,917	3,000,000
股份溢價		5,617,001	234,616
儲備		29,880,176	30,210,376
本公司擁有人應佔權益		39,121,094	33,444,992
非控股權益		3,908,732	3,968,101
權益總額		43,029,826	37,413,093

第32頁至第72頁的簡明綜合財務報表已經由董事會批准及授權於2015年8月26日發佈。

簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定		購股權		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	合併儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元		擁有人 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 (經審核)	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
期內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	2,134,108	2,134,108	124,246	2,258,354
股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	(2,490,000)	(2,490,000)	—	(2,490,000)
向附屬公司非控股股東 宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,500)	(65,500)
發行H股(附註23)	543,588	5,029,741	—	—	—	—	—	5,573,329	—	5,573,329
已發行股份(附註23)	80,329	352,644	—	—	—	—	—	432,973	—	432,973
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	44,550	44,550
收購附屬公司(附註24)	—	—	—	—	—	—	—	—	101,375	101,375
收購附屬公司中的 其他權益	—	—	—	—	—	25,692	—	25,692	(128,563)	(102,871)
視作分派予附屬公司 非控股股東(附註)	—	—	—	—	—	—	—	—	(135,477)	(135,477)
於2015年6月30日 (未經審核)	3,623,917	5,617,001	846,467	(182,045)	169,331	29,833	29,016,590	39,121,094	3,908,732	43,029,826

附註：

於2015年6月，本集團完成回購瀋陽晶森宏普房產開發有限公司(「瀋陽晶森」)持有的回購商場。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。

簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

	本公司										
	股本	股份溢價	法定		購股權		保留盈利	擁有人		非控股	合計
			盈餘儲備	合併儲備	儲備	其他儲備		應佔權益	權益		
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	人民幣千元	人民幣千元	
於2014年1月1日(經審核)	3,000,000	234,616	635,947	(77,408)	169,331	3,075	26,670,085	30,635,646	3,842,943	34,478,589	
期內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	1,665,992	1,665,992	116,871	1,782,863	
股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	(720,000)	(720,000)	—	(720,000)	
向附屬公司非控股股東											
宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(36,455)	(36,455)	
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	4,250	4,250	
處置附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(90,468)	(90,468)	
收購附屬公司中的其他權益	—	—	—	—	—	1,346	—	1,346	(12,852)	(11,506)	
視作分派予最終控股股東	—	—	—	(54,637)	—	—	—	(54,637)	—	(54,637)	
於2014年6月30日											
(未經審核)	3,000,000	234,616	635,947	(132,045)	169,331	4,421	27,616,077	31,528,347	3,824,289	35,352,636	

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
稅前利潤	3,096,657	2,469,003
經調整：		
財務成本	481,217	449,984
利息收入	(27,838)	(25,086)
應佔聯營企業利潤	(8,474)	(6,509)
應佔合營企業業績	(26,946)	(6,398)
物業、廠房及設備折舊	59,199	59,958
無形資產攤銷	12,029	3,528
呆賬撥備	29,782	46,962
投資物業公允價值變動	(1,395,938)	(1,172,064)
處置物業、廠房及設備的收益	(3,705)	(678)
處置附屬公司的虧損	—	14,897
營運資金變動前的經營現金流	2,215,983	1,833,597
存貨減少(增加)	10,929	(8,535)
應收貿易款項及其他應收款項增加	(279,246)	(168,942)
其他非流動資產減少	2,567	759
預收租金及服務費(減少)增加	(372,784)	114,571
應付貿易款項及其他應付款項增加	476,573	15,286
其他非流動負債增加(減少)	33,084	(133,465)
經營所得現金	2,087,106	1,653,271
已付所得稅	(501,510)	(456,337)
經營活動所得現金淨額	1,585,596	1,196,934

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
投資活動		
已收利息	27,838	25,086
已收資產相關政府撥款	—	12,132
已收聯營企業股息	—	10,800
為投資物業、物業、廠房及設備以及無形資產支付的款項	(1,386,397)	(1,642,134)
置換應收貸款	(100,190)	(100,110)
處置物業、廠房及設備所得款項	7,414	3,111
收購附屬公司的現金流入淨額	485	—
為收購附屬公司預付的款項	—	(62,191)
為成立合營企業支付的款項	(1,000)	—
處置附屬公司的現金流出淨額	—	(4,118)
處置可供出售投資所得款項	—	7,500
存放原到期日三個月以上的銀行存款	(10,633)	(13,114)
提取原到期日三個月以上的銀行存款	13,100	2,557
支付已抵押銀行存款	(46,921)	(7,048)
提取已抵押銀行存款	300	28,160
給予關聯方及第三方的墊款	(134,257)	(157,659)
應收關聯方及第三方的還款	87,565	198,084
投資活動所用現金淨額	(1,542,696)	(1,698,944)

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
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	4,284,180	2,320,000
借款還款	(1,061,040)	(1,159,893)
附屬公司非控股股東注資	44,550	4,250
收購附屬公司其他權益	(102,871)	(11,506)
已付利息	(488,974)	(418,065)
已派付股息	(2,490,000)	(573,895)
視作分派予最終控股股東	—	(54,637)
已付附屬公司非控股股東股息	(14,100)	(41,255)
關聯方及第三方的墊款	28,773	19,087
向關聯方及第三方的還款	(254,198)	(120,000)
從關聯方收到的反擔保協議中產生的押金	—	127,592
償還關聯方的反擔保協議中產生的押金	(521,851)	—
融資活動所得現金淨額	5,430,771	91,678
現金及現金等價物增加(減少)淨額	5,473,671	(410,332)
期初現金及現金等價物	3,592,404	3,804,925
期末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)(附註19)	9,066,075	3,394,593

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

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投資。最終控股股東為車建興先生。

本公司之H股於2015年6月26日在聯交所主板上市。

本集團主要經營及管理家居商場。

簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本集團的功能貨幣。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號(「國際會計準則第34號」)「中期財務報告」及上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。

截至報告期末，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，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

除下文所述外，截至2015年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與載於關於本公司H股的首次公開發售及在聯交所主板上市而刊發的本公司招股章程中的截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度本集團綜合財務報表所採用者一致，符合《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)。

本集團已於報告期內首次採納國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》修訂案，該修訂案對本中期具有強制性效力。

報告期內採用該等《國際財務報告準則》修訂案不會對本簡明綜合財務報表報告金額及／或本簡明綜合財務報表所載列披露產生重大影響。

4. 收入及分部資料

分部收入及業績

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2015年6月30日止期間					
分部收入					
— 來自外部客戶	2,576,513	1,577,864	39,740	86,565	4,280,682
分部業績	1,325,016	855,006	(49,999)	39,945	2,169,968
截至2014年6月30日止期間					
分部收入					
— 來自外部客戶	2,378,092	1,162,477	64,004	42,334	3,646,907
分部業績	1,137,125	602,827	(71,041)	36,722	1,705,633

4. 收入及分部資料(續)

就資源分配及業績評估而言，由於並未定期向主要經營決策者提供分部資產及負債以及其他分部資料，故並無呈列該等資料。

分部收入及業績之對賬

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入及合併收入	4,280,682	3,646,907

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
利潤		
分部業績	2,169,968	1,705,633
利息收入	27,838	25,086
未上市權益投資產生的股息	5,965	—
政府撥款	3,688	26,953
已收及應收補償金	3,302	15,566
投資物業公允價值變動	1,395,938	1,172,064
外匯虧損淨額	(959)	—
處置物業、廠房及設備的收益	3,705	678
處置附屬公司的虧損	—	(14,897)
已付及應付補償金	(28,557)	(11,229)
中心行政開支	(38,434)	(13,774)
應佔聯營企業利潤	8,474	6,509
應佔合營企業業績	26,946	6,398
財務成本	(481,217)	(449,984)
綜合稅前利潤	3,096,657	2,469,003

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
下列利息收入：		
— 銀行存款	14,837	14,912
— 其他貸款及應收款項	13,001	10,174
利息收入總額	27,838	25,086
未上市權益投資產生的股息	5,965	—
政府撥款	3,688	26,953
已收及應收補償金	3,302	15,566
	40,793	67,605

6. 其他損益

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
呆賬撥備，淨額	(29,782)	(46,962)
外匯虧損淨額	(959)	—
處置物業、廠房及設備的收益	3,705	678
處置附屬公司的虧損	—	(14,897)
其他	(4,534)	(1,697)
	(31,570)	(62,878)

7. 其他開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
捐款	403	63
已付及應付補償金	28,557	11,229
上市開支	30,003	—
	58,963	11,292

8. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息		
— 須於五年內悉數償還	406,587	355,655
— 無須於五年內悉數償還	89,210	72,185
融資租賃利息	11,662	11,756
債券利息	129,368	87,080
	636,827	526,676
借款成本總額		
減：合資格資產成本的資本化金額	(155,610)	(76,692)
	481,217	449,984

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

9. 稅前利潤

稅前利潤已扣除(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	59,199	59,958
無形資產攤銷	12,029	3,528
呆賬撥備·淨額	29,782	46,962
確認為開支的存貨成本	21,532	35,367

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：— 中國企業所得稅	418,284	359,682
上一年度儲備不足：— 中國企業所得稅	1,614	9,901
遞延稅項	418,405	316,557
	838,303	686,140

本公司及所有附屬公司均在中國。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%，但根據西部大開發計劃且已獲准於本中期及比較期間根據《企業所得稅法》及相關法規享受15%的優惠稅率的若干附屬公司除外。

11. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期間確認為分派的股息		
— 2014年最終股息(每股人民幣0.83元)	2,490,000	—
— 2013年最終股息(每股人民幣0.24元)	—	720,000
	2,490,000	720,000

本公司已於報告期內向本公司擁有人宣派截至2014年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.83元，本次宣派的末期股息總額共計人民幣2,490,000,000元。本公司董事已決定，將不會支付與本中期期間有關的任何股息。

12. 每股盈利

截至2015年及2014年6月30日止六個月每股基本及攤薄盈利的計算以下列數據為依據：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內利潤)	2,134,108	1,665,992
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權平均普通股數量 (2014年：普通股數量)	3,076,705,000	3,000,000,000

由於購股權的行使價格高於股份的平均市價，因此計算每股攤薄盈利時，假設根據本公司股份於聯交所上市而授出的本公司超額配售權未獲行使。超額配售權隨後於2015年7月19日失效。於本中期及比較期間，本集團並無發行任何其他攤薄性潛在普通股。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

13. 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2014年1月1日(經審核)	50,530,000	7,660,000	58,190,000
添置	225,236	2,727,486	2,952,722
轉讓	3,980,000	(3,980,000)	—
於損益中確認的公允價值變動	1,503,764	911,514	2,415,278
處置附屬公司	—	(592,000)	(592,000)
於2015年1月1日(經審核)	56,239,000	6,727,000	62,966,000
添置	144,740	1,110,741	1,255,481
收購附屬公司(附註24)	—	278,581	278,581
於損益中確認的公允價值變動	772,260	623,678	1,395,938
於2015年6月30日(未經審核)	57,156,000	8,740,000	65,896,000

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。

13. 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2015年6月30日(未經審核)

簡明綜合財務狀況表 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323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388元至 人民幣3,846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98元 6.5%至7.0%

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

13. 投資物業(續)

於2014年12月31日(經審核)

簡明綜合財務狀況表 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30元至 人民幣314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388元至 人民幣3,765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57元 6.5%

* 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。

於本中期期間，並無轉入或轉出第3級的情況。

於本中期期間及比較期間，物業重新估值時的未變現收益分別為人民幣1,395,938,000元及人民幣1,172,064,000元，於損益中確認。

13. 投資物業(續)

本集團已分別於2015年6月30日及2014年12月31日抵押約為人民幣57,147,000,000元及人民幣54,208,000,000元的投資物業，以獲得附註21所載授予本集團的銀行及其他借款，以及附註27所載授予若干關聯方的銀行及其他借款。

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2015年6月30日及2014年12月31日的賬面值分別為人民幣4,469,000,000元及人民幣5,520,000,000元。本公司董事認為，相關物業所有權證可於限期內獲取，且概不會產生重大成本。

本集團尚未獲得分別由雲南紅星美凱龍置業有限公司(「雲南置業」)、大連紅星美凱龍投資發展有限公司(「大連投資」)及上海星龍房地產開發有限公司(「星龍地產」)持有的回購商場的相關土地使用權證及投資物業所有權證。該等投資物業於2015年6月30日及2014年12月31日的金額分別達人民幣3,352,000,000元及人民幣3,292,000,000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相關實體分拆後於限期內獲取，且概不會產生重大成本。

本集團尚未獲得由瀋陽晶森持有的回購商場的相關土地使用權證及投資物業所有權證。該投資物業於2014年12月31日的金額為人民幣1,608,000,000元。本集團於2015年6月在完成回購商場後獲得相關土地使用權證及物業所有權證。

除以上披露的回購商場外，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。相關物業的相關證明目前由上海紅星美凱龍企業發展有限公司(「上海企發」)及其附屬公司、合營企業及聯營企業(統稱為「上海企發集團」)持有，且該等投資物業於2015年6月30日及2014年12月31日的金額分別為人民幣4,148,000,000元及人民幣4,624,000,000元。本公司董事認為，相關證明可於限期內獲取，且概不會產生重大成本。

一個商場位於該土地，而該土地乃用作科學研究及設計用途。與該商場相關的投資物業於2015年6月30日及2014年12月31日的賬面值分別為人民幣1,692,000,000元及人民幣1,661,000,000元。

14. 物業、廠房及設備

截至2015年6月30日止六個月期間，本集團購置設備的總成本為人民幣41,686,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣62,000,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

15. 遞延稅項資產

下表為本中期間期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	本集團 債務重組 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	尚未支付的 員工福利 及其他開支 人民幣千元	壞賬撥備 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	未變現利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日 (經審核)	—	(9,062,481)	180,953	22,934	34,262	4,748	70,508	30,378	(8,718,698)
於損益中計入(扣除)	55,451	(817,847)	30,489	13,505	2,048	14,484	20,392	(7,328)	(688,806)
處置附屬公司	—	14,815	(1,904)	—	—	—	(1,464)	(242)	11,205
於2014年12月31日 (經審核)	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)計入	—	(471,101)	54,034	8,510	(260)	(6,972)	(6,100)	3,484	(418,405)
於2015年6月30日 (未經審核)	55,451	(10,336,614)	263,572	44,949	36,050	12,260	83,336	26,292	(9,814,704)

在簡明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：

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	338,156	323,226
遞延稅項負債	(10,152,860)	(9,719,525)
	(9,814,704)	(9,396,299)

16. 其他非流動資產

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
收購土地使用權的預付款項	284,236	284,236
建設投資物業以及物業、廠房及設備的預付款項	675,118	428,397
收購投資物業的預付款項	39,220	49,156
收購附屬公司的預付款項(附註24)	—	62,191
應收附屬公司非控股股東款項(附註a)	55,000	55,000
應收前附屬公司款項(附註b)	48,199	41,041
應收關聯方款項(附註27)	61,812	96,752
就建設投資物業支付的押金	136,079	134,308
根據中期經營租賃支付的押金	45,278	45,264
初步開發成本(附註c)	139,225	133,909
其他	56,519	59,086
	1,540,686	1,389,340

附註：

- (a) 該等款項指應收陝西煒華實業有限公司的款項，該等款項無擔保、免息及按要求償還。本公司董事認為，該等款項將於報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。
- (b) 該等款項指應收前附屬公司的款項，該公司已於2014年4月被處置。該等款項無擔保、免息及按要求償還。本公司董事認為，該等款項將於報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。
- (c) 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。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

17. 應收貿易款項及其他應收款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項		
— 應收第三方款項	971,460	701,206
— 應收關聯方款項(附註27)	11,533	10,445
減：呆賬撥備	(137,075)	(117,283)
	845,918	594,368
應收票據	6,100	38,970
	852,018	633,338
向第三方作出的預付款項	127,648	117,441
向關聯方作出的預付款項	—	55,150
其他可收回稅項	41,497	40,159
應收第三方款項(附註a)	192,637	178,139
應收附屬公司非控股股東款項(附註a)	144,691	90,301
應收關聯方款項(附註27)	87,341	82,257
押金	60,010	64,880
將代表商戶收取的款項(附註b)	50,948	45,064
其他	34,050	22,163
減：呆賬撥備	(29,813)	(36,653)
	709,009	658,901
	1,561,027	1,292,239

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。

17. 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票據及應收貿易款項分析，扣除呆賬撥備，在呈列時以各報告期末確認收入的日期為基準：

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	584,814	536,373
1-2年	239,436	78,938
2-3年	17,518	14,245
3年以上	10,250	3,782
	852,018	633,338

本集團未向其客戶授出任何信貸期。本集團根據估計的不可收回金額確認呆賬撥備，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。

18. 限制性銀行存款

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就向本集團授出的銀行授信額度(包括銀行借款)抵押的存款(附註a)	103,273	56,652
報告時分析如下：		
非流動(附註b)	88,056	49,472
流動	15,217	7,180
	103,273	56,652

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借款抵押存款抵押作為擔保，且預計不會於報告期末後十二個月內解除的存款被分類為非流動資產。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

18. 限制性銀行存款(續)

限制性銀行存款的現行市場利率如下：

	於2015年 6月30日 %	於2014年 12月31日 %
	(未經審核)	(經審核)
年利率範圍	2.85至3.25	2.85至3.25

19. 銀行結餘及現金

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金	9,014	12,156
原到期日在三個月以內的銀行存款	9,057,061	3,580,248
現金及現金等價物	9,066,075	3,592,404
原到期日在三個月以上的銀行存款	69,989	72,456
銀行結餘及現金	9,136,064	3,664,860

銀行結餘的現行市場利率如下：

	於2015年 6月30日 %	於2014年 12月31日 %
	(未經審核)	(經審核)
年利率範圍	0.35至3.25	0.35至3.25

於2015年6月30日及2014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的規限。

20. 應付貿易款項及其他應付款項

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易款項(附註a)	221,666	180,171
應付員工成本	257,668	389,068
應付附屬公司非控股股東之股息	55,000	3,600
其他應付稅項	137,054	107,815
應付利息	213,152	69,150
收購附屬公司應付之對價(附註24)	115,500	—
應付第三方款項(附註b)	381,794	436,367
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	142,019	150,413
應付關聯方款項(附註27)	171,688	279,478
應付施工成本	483,472	531,674
代表商戶收取的款項(附註c)	1,040,225	738,912
自商戶收取的押金	1,541,236	1,377,784
已收預付卡的預付款項(附註d)	43,007	127,325
已收意向定金(附註e)	401,496	400,890
應計租金及其他開支	372,993	223,038
其他	105,321	87,873
	5,461,625	4,923,387
	5,683,291	5,103,558

附註：

(a) 以下為於各報告期末應付貿易款項按發票日期呈列的賬齡分析：

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	208,265	163,827
1-2年	5,839	8,589
2-3年	5,697	6,100
3年以上	1,865	1,655
	221,666	180,171

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

20. 應付貿易款項及其他應付款項(續)

附註：(續)

- (b) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。
- (c) 該等款項指代表商戶收取(商戶進行商品銷售產生的)的款項，且該款項將於與商戶預先商定的結算期(通常為七日)內匯付。
- (d) 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，預付卡中的款項將於結算期(通常為七日)內轉賬予商戶。
- (e) 該等款項指正式的委管協議訂立前，從客戶收取的意向定金。該等款項將於正式協議訂立或合作終止後視作預收首次入場費。

21. 銀行及其他借款

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有擔保(附註a)	12,186,209	9,970,829
銀行貸款，無擔保(附註b)	1,344,410	114,700
其他貸款，有擔保(附註a、c)	1,101,520	1,323,470
	14,632,139	11,408,999

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13及18。

於2015年6月30日及2014年12月31日，銀行及其他貸款分別為人民幣3,618,539,000元及人民幣3,429,487,000元，亦由若干關聯方擔保，詳情載列於附註27(c)。

- (b) 2015年6月30日及2014年12月31日的結餘並無擔保。

- (c) 於2015年6月30日及2014年12月31日的其他貸款主要指來自若干獨立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。

21. 銀行及其他借款(續)

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
固定利率借款	2,744,631	1,703,470
浮動利率借款	11,887,508	9,705,529
	14,632,139	11,408,999
借款償還期：		
一年以內或按要求償還	3,525,662	2,325,523
一年以上，但不超過兩年	2,447,407	1,727,965
兩年以上，但不超過五年	5,726,101	4,163,599
五年以上	2,932,969	3,191,912
	14,632,139	11,408,999
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	3,525,662	2,325,523
一年後到期的款項	11,106,477	9,083,476

本集團借款的實際利率(亦相當於合同約定利率)範圍如下：

	於2015年 6月30日 %	於2014年 12月31日 %
	(未經審核)	(經審核)
固定利率銀行借款	6.15至7.80	6.15至7.80
浮動利率銀行借款	5.35至8.64	5.89至8.64

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

22. 其他非流動負債

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預收首次入場費	778,717	744,417
應付租金(附註a)	292,574	292,323
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	381,233	414,147
應付關聯方款項(附註27)	—	419,345
	1,452,524	1,870,232

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的要求償還。本公司董事認為，該等款項須於報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動負債。

23. 股本

	內資股		外資股		上市H股		合計	
	股份數量	金額	股份數量	金額	股份數量	金額	股份數量	金額
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股	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2014年1月1日及 2014年12月31日(經審核)	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6月30日 (未經審核)(附註c)	2,561,104	2,561,104	—	—	1,062,813	1,062,813	3,623,917	3,623,917

附註：

- (a) 於2015年1月4日，Candlewood及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元則存入本公司的股份溢價中。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。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

24.收購附屬公司

於2015年6月30日，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商貿有限公司(「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，且迄今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。

於收購日期收購的資產及確認的負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	485
投資物業	278,581
非控股權益	(101,375)
	177,691
總對價	177,691
本中期期間收購產生的現金流入淨額：	
收購的現金及現金等價物結餘	485
減：以現金支付的對價(附註)	—
	485

附註：2014年本集團已預付現金對價人民幣62,191,000元，入賬列作其他非流動資產。剩餘對價人民幣115,500,000元於2015年6月30日仍未償還，且將由本集團以現金支付。

25. 資本承擔

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
— 與收購及建設投資物業(包括通過收購附屬公司)有關的資本開支	3,428,165	4,707,735

26. 或有負債

於2015年6月30日及2014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分別為人民幣400,000,000元及人民幣400,000,000元的貸款向銀行發出財務擔保，其中分別有人民幣180,000,000元及人民幣258,000,000元由該合營企業分別於2015年6月30日及2014年12月31日予以利用。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。

根據適用中國法律法規，物業租約必須向中華人民共和國住房和城鄉建設部地方分支機構辦理登記。於2015年6月30日，本集團尚未登記的展覽空間協議約有14,500份，因此，本集團或會被處以估計合計約為人民幣14.5百萬元至人民幣145百萬元的罰款。本公司董事認為，本集團遭受罰款的風險微乎其微。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

27. 關聯方交易

本集團擁有下列關聯方結餘及交易。

(a) 於本中期及比較期間，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

27. 關聯方交易(續)

(a) (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要影響
紅星投資	最終控股公司
上海企發集團	與紅星投資受共同控制
蚌埠紅星美凱龍家居生活博覽中心有限公司 (「蚌埠博覽」)	受本公司主要管理人員重要影響
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要影響
上海名藝商業企業發展有限公司及其子公司 (統稱「上海名藝」)	本集團的合營企業

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

27. 關聯方交易(續)

(a) (續)

關聯方名稱	關係
成都東泰商城有限公司 (「成都東泰」)	本集團的合營企業
西安佳鑫紅星家居有限責任公司 (「西安佳鑫」)	本集團的合營企業
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司 (「深圳紅星」)	本集團的聯營企業
蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司 (「蘇州中翔」)	本集團的聯營企業

27. 關聯方交易(續)

(b) 於本中期及比較期間，本集團與下列關聯方交易，詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
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	1,000	1,000
濟寧鴻瑞	1,500	1,500
陝西鴻瑞	1,500	2,500
徐州國際	950	950
徐州全球	1,550	1,550
興化星凱	1,750	—
上海企發集團	19,343	4,011
蚌埠博覽	250	250
上海名藝	1,500	1,500
	29,343	13,261
租金收入來自：		
錢玉梅女士	564	560
已付及應付下列關聯方的租金開支		
常州裝飾城	7,704	7,245
車國興先生	168	168
金科地產	19,843	19,843
	27,715	27,256

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

27. 關聯方交易(續)

(c) 於本報告期末，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之擔保，詳情如下：

(i) 獲授的銀行授信額度向下列關聯方提供的擔保：

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
成都東泰(附註26)	180,000	258,000

(ii) 與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押物業：

與星龍地產持有的回購商場相關的投資物業及星龍地產的其他物業抵押予銀行，用作銀行向紅星投資及上海企發集團提供的抵押貸款的擔保。於2015年6月30日，相關抵押貸款已悉數償還，相關抵押亦相應解除(於2014年12月31日的未償還抵押貸款為人民幣519,000,000元)。

與大連投資持有的回購商場相關的投資物業及大連投資的其他物業抵押予銀行，用作銀行向上海企發集團提供的抵押貸款的擔保。於2015年6月30日的未償還抵押貸款為人民幣480,000,000元(2014年12月31日：人民幣530,000,000元)。

此外，本集團已收到有關關聯方就所抵押物業提供的押金，詳情載於附註27(d)。

27. 關聯方交易(續)

(c) (續)

(iii) 就本集團獲授的銀行授信額度由下列關聯方提供的擔保：

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車建興先生	2,042,378	1,499,428
車建興先生及陳淑紅女士	365,000	380,000
車建興先生、紅星傢俱及紅星投資	1,005,921	1,052,819
紅星傢俱	354,000	398,000
車建芳女士	79,240	99,240
紅星投資	659,710	—
	4,506,249	3,429,487

該等銀行授信額度亦以本集團的若干物業及限制性銀行存款作為擔保，詳情分別載於附註13及18。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

27. 關聯方交易(續)

(d) 於本報告期末，本集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款：貿易性質		
徐州全球	—	91
興化星凱	3,762	2,146
上海企發集團	6,705	8,208
上海名藝	816	—
陝西鴻瑞	250	—
	11,533	10,445
預付款項：貿易性質		
上海企發集團	—	55,150
其他應收款項：非貿易性質		
上海企發集團(附註)	2,891	1,807
上海名藝(附註)	84,400	80,400
西安佳鑫(附註)	50	50
	87,341	82,257

附註：該等金額無抵押、免息及按要求償還。

27. 關聯方交易(續)

(d) (續)

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他非流動資產：非貿易性質 蘇州中翔(附註)	61,812	96,752

附註：該等金額無擔保、免息及於蘇州中翔盈利後按的要求償還。本公司董事認為，該等金額應於本報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預收租金及服務費：貿易性質		
濟寧鴻瑞	1,498	2,998
陝西鴻瑞	—	1,250
徐州全球	817	458
徐州國際	50	—
興化星凱	4,500	1,634
揚州全球	1,000	—
錢玉梅女士	22	175
上海名藝	—	684
上海企發集團	944	3,385
	8,831	10,584
其他應付款項：非貿易性質		
深圳紅星(附註)	40,346	40,346
上海企發集團(附註)	2,384	7,297
蘇州中翔(附註)	—	371
	42,730	48,014

附註：該等金額無擔保、免息及按的要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

27. 關聯方交易(續)

(d) (續)

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就提供的擔保應付關聯方的款項：		
紅星投資(其他應付款項)	—	231,464
上海企發集團(其他應付款項)	128,958	—
上海企發集團(非流動負債)	—	419,345
	128,958	650,809

如附註27(c)所披露，與星龍地產及大連投資持有的回購商場相關的投資物業抵押予銀行，用作銀行向紅星投資及上海企發集團提供的抵押貸款的擔保。

本集團與上海企發集團及紅星投資簽訂反擔保協議。依照該等協議，上海企發集團及紅星投資向本集團繳付押金，該等押金依照相關尚未償還的抵押貸款及上海企發集團或紅星投資應攤份額確定。所需押金水平將根據相關抵押貸款的提取或償還調整。押金無息，且應於相關抵押貸款到期時償還。

於2015年6月30日，與星龍地產持有的回購商場相關的抵押貸款已悉數償還，本集團已相應地向紅星投資匯入相關押金。

27. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	19,444	20,490
退休福利供款	591	585
	20,035	21,075

28. 公允價值

本公司董事認為於簡明綜合財務報表中以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值近似於其在各報告期末的公允價值。

29. 報告期間之後的事宜

於2015年7月31日，董事會經決議提出(a)在中國發行本金總額不超過人民幣10,000,000,000元的公司債券；及(b)獲得股東的一般授權，處理與發行本金總額不超過人民幣4,000,000,000元或等值外幣的公司債券的相關事宜。該議案須在即將召開的股東特別大會上獲股東批准。