



# 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

# 2016

# 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	31
簡明綜合財務報表審閱報告	39
簡明綜合損益及其他全面收益表	41
簡明綜合財務狀況表	42
簡明綜合權益變動表	44
簡明綜合現金流量表	46
簡明綜合財務報表附註	49



## 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

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  
錢世政先生(於2016年4月19日委任)

## 監事

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

## 審核委員會

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

## 薪酬與考核委員會

周勤業先生(主席)(於2016年4月19日辭任)  
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

## 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

### 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](http://www.chinaredstar.com)

# 財務及經營摘要

## 財務摘要

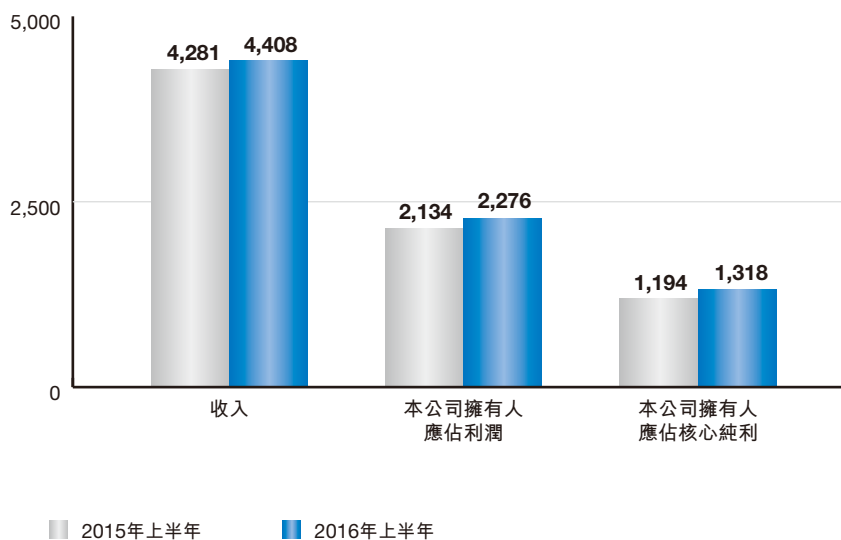
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	(人民幣百萬元，另有註明者除外)	
	(未經審核)	(未經審核)
收入	4,408	4,281
毛利	3,232	3,178
毛利率	73.3%	74.2%
本公司擁有人應佔利潤	2,276	2,134
本公司擁有人應佔利潤率	51.6%	49.9%
本公司擁有人應佔核心純利 <sup>(1)</sup>	1,318	1,194
本公司擁有人應佔核心純利率 <sup>(2)</sup>	29.9%	27.9%
每股盈利	人民幣0.63元	人民幣0.69元

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<sup>(1)</sup>及委管商場<sup>(1)</sup>的經營數據：

	於2016年 6月30日	於2015年 12月31日
商場數量	181	177
商場經營面積(平方米)	11,814,928	11,660,468
自營商場數量	56	55
自營商場經營面積(平方米)	4,457,050	4,386,128
自營商場平均出租率	95.4%	94.1%
委管商場數量	125	122
委管商場經營面積(平方米)	7,357,877	7,274,340
委管商場平均出租率	92.2%	92.7%

附註：

(1) 見本公司2015年度報告之釋義。

# 管理層討論及分析

## 一、概覽

截至2016年6月30日止六個月(「報告期」)，本集團圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」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。

報告期內，本集團收入錄得人民幣4,407.8百萬元，相比2015年同期的人民幣4,280.7百萬元增長3.0%。毛利率由去年同期的74.2%下降0.9個百分點至73.3%。報告期內本公司擁有人應佔核心純利為人民幣1,317.8百萬元，相比2015年同期的人民幣1,194.0百萬元增長10.4%。截至報告期末，本集團銀行結餘及現金為人民幣5,507.9百萬元，相比2015年末的人民幣5,954.1百萬元減少7.5%。截至報告期末，本集團的淨資本負債率<sup>(1)</sup>由2015年12月31日的25.5%升高至28.5%。

附註：

(1) 淨資本負債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「全渠道泛家居業務平台服務商」戰略目標，我們推行了一系列戰略措施，旨在增加我們的市場份額及鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱行業的領導地位。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。截止報告期末，我們共經營181家商場，覆蓋全國129個城市，商場總經營面積11,814,928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，同時積極發展擴展性業務，如泛家居業務平台、家居金融服務及全方位物流服務。同時通過「星雲」信息系統、「智慧商場」項目等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。未來，我們將繼續以建成中國最領先、最專業的「全渠道泛家居業務平台服務商」為企業的發展目標。

## 二、行業環境

2016年上半年，儘管面對錯綜複雜的國內外形勢和持續較大的經濟下行壓力，在供給側結構性改革持續推進和培育經濟發展新動能等一系列宏觀政策的作用下，中國國民經濟繼續保持了總體平穩、穩中有進的發展態勢。

根據國家統計局的相關數據顯示，今年上半年，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8.7%，扣除價格因素，實際增長6.5%；同期社會消費品零售總額累計值同比增長10.3%，家具類與建築及裝潢材料類商品零售額累計值則同比增長15.6%。一方面，穩中有進的經濟發展趨勢、持續推進的城鎮化進程及居民收入水平的增長為社會消費品市場的持續發展提供了有利的條件；另一方面，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。



### 三、財務回顧

#### 1、收入

報告期內，本集團的收入為人民幣4,407.8百萬元，相比2015年同期的人民幣4,280.7百萬元增長3.0%。我們的收入增長穩定，主要系自有／租賃自營商場所得收入增加。報告期內自有／租賃自營商場收入的增長，系我們商場經營面積和平均租金及管理費的提升所致；委管商場收入的減少，系報告期內收取施工諮詢及管理費的開業項目數量減少所致。

下表載列我們按業務分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2016年 (人民幣千元)	2016年 %	2015年 (人民幣千元)	2015年 %
自有／租賃自營商場	2,848,265	64.6	2,576,513	60.2
委管商場	1,303,242	29.6	1,577,864	36.9
商品銷售及相關服務	90,024	2.0	39,740	0.9
其他	166,267	3.8	86,565	2.0
合計	4,407,798	100.0	4,280,682	100.0

## 三、財務回顧(續)

### 2、毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣3,231.8百萬元，相比2015年同期的人民幣3,177.8百萬元增長1.7%；綜合毛利率為73.3%，相比2015年同期的74.2%下降0.9個百分點，主要系毛利率較高的施工諮詢及管理費收入減少所致。

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	
	2016年	2015年
自有／租賃自營商場	77.3%	76.4%
委管商場	69.3%	72.5%
商品銷售及相關服務	33.1%	16.7%
其他	58.0%	68.5%
綜合毛利率	73.3%	74.2%

### 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568.2百萬元(佔收入12.9%)，相比2015年同期的人民幣555.5百萬元(佔收入13.0%)增長2.3%，主要系廣告及宣傳費用隨著報告期內商場數量上升而增加所致。行政開支為人民幣442.0百萬元(佔收入10.0%)，相比2015年同期的人民幣426.1百萬元(佔收入10.0%)增長3.7%，主要系行政管理人員的薪資成本隨著本集團經營規模擴大而增加所致。

### 4、財務成本

報告期內，本集團財務成本為人民幣438.8百萬元，相比2015年同期的人民幣481.2百萬元下降8.8%，主要系本集團通過優化貸款結構、拓寬融資渠道、發行利率較低的境內公司債券及提高資金利用效率等方式，使平均借貸成本在報告期內下降。

### 三、財務回顧(續)

#### 5、 所得稅收支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣835.6百萬元，相比2015年同期的人民幣838.3百萬元下降0.3%。通過有效的稅務籌劃，有效所得稅稅率由2015年上半年的27.1%下降至報告期的25.7%。

#### 6、 本公司擁有人應佔利潤、核心純利及每股盈利

報告期內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,276.5百萬元，相比2015年同期的人民幣2,134.1百萬元增長6.7%；本公司擁有人應佔核心純利為人民幣1,317.8百萬元，相比2015年同期的人民幣1,194.0增長10.4%。以上系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
	2016年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)	
本公司擁有人應佔利潤	<b>2,276,471</b>	2,134,108	6.7%
本公司擁有人應佔利潤率	<b>51.6%</b>	49.9%	1.7百分點
本公司擁有人應佔核心純利	<b>1,317,824</b>	1,194,028	10.4%
本公司擁有人應佔核心純利率	<b>29.9%</b>	27.9%	2.0百分點

報告期內本集團每股盈利為人民幣0.63元，2015年同期為人民幣0.69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1,724.1百萬元，其中應收貿易款項及應收票據為人民幣999.3百萬元，相比2015年末的人民幣968.8百萬元增加人民幣30.5百萬元，主要系報告期內本集團開發中及開業的委管商場數量上升，導致相關收入形成的應收貿易款項增加所致。

## 三、財務回顧(續)

### 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74,170.1百萬元，相比2015年末的人民幣70,593.0百萬元增長5.1%，主要系我們的自有商場租金提升以及開發中投資物業工程進度推進所致。

### 9、資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣1,897.4百萬元(2015年同期的資本開支為人民幣1,309.2百萬元)，主要系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5,507.9百萬元(其中現金及現金等價物為人民幣5,418.4百萬元)，相比2015年末的人民幣5,954.1百萬元減少人民幣446.2百萬元。

報告期內，本集團經營活動產生淨流入人民幣1,452.4百萬元，投資活動產生淨流出人民幣2,357.7百萬元，融資活動產生淨流入人民幣475.2百萬元。

	截至6月30日止年度	
	2016年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	1,452,359	1,585,596
投資活動所用現金淨額	(2,357,675)	(1,542,696)
融資活動所得現金淨額	475,231	5,430,771
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(430,085)	5,473,671

### 三、財務回顧(續)

#### 11、主要負債率

截至報告期末，本集團債務總額為人民幣18,179.5百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣10,333.4百萬元、債券為人民幣7,846.1百萬元。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 6月30日 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 (人民幣千元)
<b>銀行及其他借款</b>		
銀行借款，有擔保	9,759,339	8,349,819
銀行借款，無擔保	154,400	535,000
其他借款，有擔保	419,665	439,733
	<b>10,333,404</b>	<b>9,324,552</b>
<b>固定利率借款</b>	<b>419,664</b>	<b>839,733</b>
<b>浮動利率借款</b>	<b>9,913,740</b>	<b>8,484,819</b>
	<b>10,333,404</b>	<b>9,324,552</b>
<b>借款償還期</b>		
一年以內或按要求償還	2,043,920	2,297,382
一年以上，但不超過兩年	2,577,650	2,192,768
兩年以上，但不超過五年	3,830,276	3,339,116
五年以上	1,881,558	1,495,286
	<b>10,333,404</b>	<b>9,324,552</b>
<b>實際利率區間</b>		
固定利率借款	6.90%–7.59%	6.15%–7.80%
浮動利率借款	5.89%–8.64%	5.15%–8.00%

## 三、財務回顧(續)

### 11、主要負債率(續)

	於2016年 6月30日 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 (人民幣千元)
<b>債券</b>		
無擔保中期票據		
— 2017年到期債券	892,366	889,791
— 2018年到期債券	496,225	495,449
— 2016年到期債券	498,597	497,195
私募中期票據		
— 2017年到期私募債券	991,883	989,277
公司債券		
— 2018年到期公司債券	4,967,062	4,960,494
	<b>7,846,133</b>	<b>7,832,206</b>

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2,542.5百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣4,461.9百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣9,293.6百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣1,881.6百萬元；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率：

	於2016年 6月30日	於2015年 12月31日
資產負債率 <sup>(1)</sup>	47.0%	45.6%
淨資本負債率	28.5%	25.5%

附註：

(1) 資產負債率按各期末總負債除以總資產計算。

### 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52,572.0百萬元的投資物業，以及限制性銀行存款人民幣69.8百萬元，用於獲得借款及提供擔保。

#### 13、或有負債

截至報告期末，本集團與合作夥伴就向一家合營企業授出的金額最多為人民幣400.0百萬元的貸款向銀行發出財務擔保；截至報告期末，其中人民幣100.0百萬元由該合營企業予以利用(於2015年12月31日：人民幣178.0百萬元)。

截至報告期末，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%持股比例為上述融資承擔相應比例的擔保(人民幣375.0百萬元)；截至報告期末，其中人民幣1,300.0百萬元由該聯營企業予以利用(於2015年12月31日：人民幣1,000.0百萬元)。

本公司董事認為，上述財務擔保金額不重大且被擔保的合營企業及聯營企業財務狀況良好。

#### 14、資本承擔

截至報告期末，本集團就與收購及建設投資物業有關的資本承擔已簽訂合約但未於財務報表中撥備金額為人民幣2,526.5百萬元。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，截至報告期末，金額為人民幣498.0百萬元。

### 三、財務回顧(續)

#### 15. 財務資源及資本結構

截至報告期末，本集團淨資本負債率為28.5%。銀行及其他借款與債券合計人民幣18,179.5百萬元，其中一年以上要求償還部分佔86.0%，所有借款及債券均以人民幣為單位。未來集團資金主要來源於經營活動產生的現金、銀行借款、發行債券及股東提供的股本出資。為了確保集團資金得以有效運用，本集團將持續定期監管流動資金需要，遵守借貸契約，確保維持充足現金儲備及適當的信貸額度以應付流動資金需求。

#### 16. 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佈局戰略性地開設新的商場，強化規模效益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2,526.5百萬元，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，截至報告期末，金額為人民幣498.0百萬元。披露於第74頁之簡明綜合財務報表附註26之資本承擔主要與商場組合發展有關。

我們將堅持穩健的財務管理策略，根據現金流入的情況統一管理資金運用及融資，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，以期發揮效益最大化。

#### 17. 重大收購及出售事項

報告期內，本集團並無進行有關附屬公司或合營／聯營公司的重大收購及出售事項。

#### 18. 重大投資

報告期內，本集團沒有作出任何重大投資。



### 三、財務回顧(續)

#### 19、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為單位的銀行存款，並將以港幣派付H股之股息。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。

#### 20、人力資源

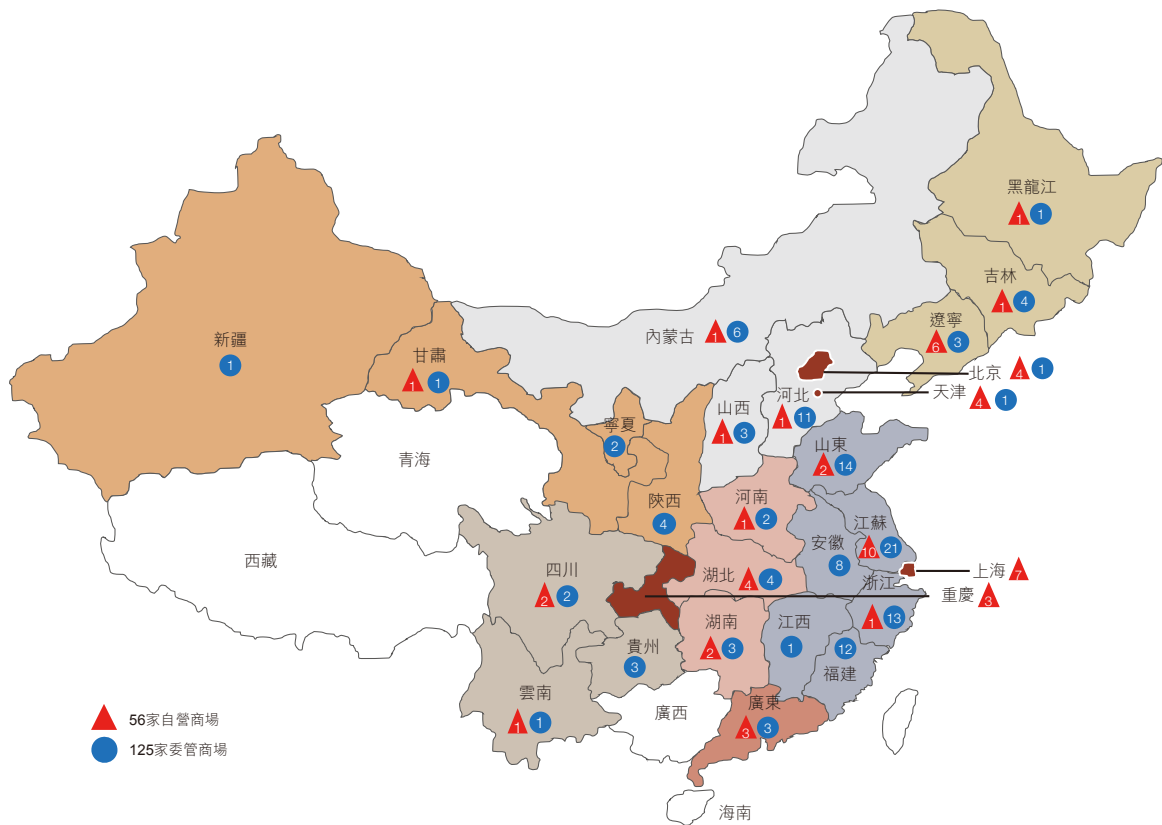
於報告期末，本集團共聘用17,793名員工(2015年上半年：15,512名員工)。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水平確定員工的基本工資和獎金水平，並為員工繳納社會保險及住房公積金。報告期內，本集團薪酬開支總額為人民幣881.8百萬元(2015上半年：人民幣775.7百萬元)。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水平和業務實踐能力。

## 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181家商場，覆蓋全國27個省、直轄市、自治區的129個城市，商場總經營面積11,814,928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。





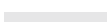


下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分布：



## 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 <sup>(1)</sup> (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 <sup>2</sup> )	商場數量	經營面積小計(m <sup>2</sup> )
	北京	4	271,141	1	80,584
	上海	7	683,423	0	0
	天津	4	291,211	1	29,109
	重慶	3	262,028	0	0
	東北地區	8	654,223	8	377,667
	華北地區(不含北京、天津)	3	172,339	20	1,185,493
	華東地區(不含上海)	13	1,060,789	69	4,005,216
	華中地區	7	608,847	9	498,164
	華南地區	3	178,242	3	235,860
	西北地區	1	65,977	8	540,410
	西南地區(不含重慶)	3	208,830	6	405,374
	<b>合計</b>	<b>56</b>	<b>4,457,050</b>	<b>125</b>	<b>7,357,877</b>

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)

#### 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的核心區域佈局。截至報告期末，我們經營著56家自營商場，總經營面積4,457,050平方米，平均出租率95.4%。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32.1%，上述自營商場的經營面積1,507,803平方米，比例達到33.8%。報告期內，同店增長<sup>(1)</sup>為3.6%。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125家委管商場，總經營面積7,357,877平方米，平均出租率92.2%。其中，有89家分佈在華東、華北區域，比例達到71.2%，上述委管商場的經營面積5,190,710平方米，比例達到70.5%。截至報告期末，我們已簽訂合約籌備中的委管商場項目488個，其中已獲得地塊的項目為279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)

### 2、商場的運營管理

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。

#### 2.1 招商管理

*推動品牌和品類的升級，優化商場佈局，引領家居消費趨勢*

我們通過對家居市場消費趨勢的把握，深度剖析各城市家居消費趨勢，持續優化家居商場、商品品牌與品類的佈局。在滿足當地消費需求的同時，大力引進適合消費者需求的主流品牌旗艦店，引領當地家居消費的趨勢；優化商場佈局，新增臨街店的形式豐富家居品牌形象展示的渠道；同時貼合家居裝修市場的變化，做大做強全屋定制品類；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、蘇州等主流城市的進駐和推廣。此外，我們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，增強了消費者黏性。

*通過為品牌工廠提供定制化經營分析與建議以實現品牌資源的管理及重要客戶增值服務*

我們會定期就家居裝飾及傢俱品類的消費趨勢做研究，並結合著這些消費趨勢，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，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。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傢俱行業真正能夠提供增值服務的標桿企業。

## 四、業務回顧(續)

### 2、商場的運營管理(續)

#### 2.1 招商管理(續)

*培育進口家居品牌經銷商隊伍，推進國際品牌資源整合*

我們通過搭建數據庫對進口家居品牌經銷商進行了行之有效的管理，並借助經銷商的力量帶動進口家居品牌的進駐，加快各商場國際館的品牌整合過程。

#### 2.2 營運管理

*全面推廣「服務口碑」項目，提升客戶滿意度*

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。

價格方面，我們推出了行業首創的「七折價格控制」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。另外，我們的比價系統成功運行，實現了熱銷商品在在線同款商品的查找和價格監測，以指導合理定價。

質量方面，我們借力商務部、國家質量監督檢驗檢疫總局「質檢總局」，聯合中國質量認證中心於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260家主流品牌完成系統上線培訓，其中33家已系統上線。

服務方面，我們推行了同行業首創的「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。

## 四、業務回顧(續)

### 2、商場的運營管理(續)

#### 2.2 營運管理(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；被商務部評選為全國18家「商務誠信建設重點推進單位」之一，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月份完成數據共享對接。

*持續開展「綠色領跑」項目，提升消費者綠色家居生活*

質量環保方面，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，超過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。

*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。

### 四、業務回顧(續)

#### 2、商場的運營管理(續)

##### 2.3 營銷管理

我們通過品牌傳播、會員管理、異業互動營銷、數字營銷、聯合營銷等方式持續提升紅星美凱龍的品牌知名度、客戶滿意度和銷量的增長。

*持續加強品牌傳播，重視品牌形象的統一管理，傳遞企業「家居生活專家」形象*

我們借助「2天來了」等全國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，並達到了促進銷售增長的效果。

此外，我們積極宣傳「家居生活美學」理念，並通過微信等自媒體平台與年輕消費者深度互動，輸出優質家居美學內容，不斷引導消費者的品牌認知和品牌偏好，實現了品牌年輕化的轉變和品牌的美譽度提升。

我們亦重視「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「品牌魔方」品牌視覺管理系統，既保證了「紅星美凱龍」品牌的識別度和在全國的形象統一管理，也保證了不同商場個性化、差異化展示。

*打通線上、線下會員管理體系，進一步提升會員購物體驗*

報告期內，我們實施統一會員制，即打通線下實體店和線上平台的會員體系，對線上及線下的會員賬號、會員權益和會員體驗進行統一管理。通過數據挖掘與數據標籤，我們為每位會員量身定做服務及營銷計劃，使他們享受到更便捷、更個性化的購物體驗。截止報告期末，已有超過700萬名會員登記加入我們的會員計劃。



## 四、業務回顧(續)

### 2、商場的運營管理(續)

#### 2.3 營銷管理(續)

##### *借助異業延伸渠道，開展精準營銷*

報告期內，我們繼續通過異業互動和精準營銷等模式拓展營銷渠道。我們與百強地產商、代理機構在多地商場進行合作，並運用SCRM(Social Customer Relation Management，社交化客戶管理系統)精準掌握客戶需求，為消費者提供一站式生活解決方案，發展了大量潛在客戶，進而提升了潛在客戶／消費客戶的轉換率。

我們還打造以設計為主的家裝平台，通過聯合第三方設計師吸引和增加商場客流量、倡導體驗式消費，真正起到設計引領消費、改善客戶體驗、從而提升經營業績的作用。

##### *持續升級數字營銷平台*

報告期內，我們在原有的數字營銷平台(包括企業官網、微信訂閱號和微信服務號在內的線上平台)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在線下商場的使用等方式，大大提升了註冊微信會員的數目。截止報告期末，累計註冊微信會員達119.5萬。

##### *聯合營銷*

我們根據市場變化和需求，通過整合各種資源，進行多方營銷聯動，從而實現資源共享，合作共贏，開展聯合營銷。聯合營銷在傳統大促活動基礎上，創新打造了聯合大促、超級品牌日、個性需求、聯盟峰惠、大牌家居購物節、超級省購會等六大營銷模式，通過協同行業最強品牌、打造會員專享營銷活動、發起區域性大型營銷活動、不但進行單一品牌活動，也聯合知名品牌聯盟、深度挖掘需求、幫助品牌量身訂做營銷活動，不斷增加合作深度和範圍，成為了市場的風向標。

## 四、業務回顧(續)

### 2、商場的運營管理(續)

#### 2.4 物業管理

報告期內，我們繼續從提升顧客體驗和能源管理和提升組織效率方面加強物業管理。

##### *改善商場環境，嚴控商場安全，提升顧客體驗*

我們從增加商場衛生間服務設施(提供熱水、增加兒童腳踏板等)、改進室內換氣通風系統、改善綠植景觀等細節入手改善商場環境，亦在去年的基礎上繼續進行停車道閘安裝。截至報告期末，全國累計84家商場完成停車道閘安裝，緩解了周末、節假日停車難的問題。商場安全一直是我們嚴控的重點。我們一直定期檢查維護電梯、消防和電氣設備，持續管控、不斷提升安全等級。我們重視物業管理人員的專業素質和能力，通過技術培訓全面提升員工的專業素質和能力，以為商場安全和提升顧客體驗提供更好的保障。

##### *積極推進商場能源精細化管理*

我們積極推進商場能源精細化管理與技術改造，截至報告期末，我們累計有47家主要商場的用電量較2015年同期節約10.1%。

## 四、業務回顧(續)

### 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。我們著力開展家居消費業務，為客戶提供更好的消費體驗；依托與大型商業銀行的合作，推進家居金融服務，以保留和擴大公司的消費群體及商戶群體；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。

#### 3.1 著力開展家居消費業務：為客戶提供更好的消費體驗

報告期內，我們搭建家居消費業務平台，圍繞「家」的概念打造多項家居消費業務。

##### *線上線下一體化的業務模式*

我們不斷致力成為客戶體驗方面的行業領導者。搭建線上平台是一項重要的戰略舉措，旨在拓展我們與消費者之間的交流渠道並提升整體客戶滿意度。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。因此，線上平台只有與線下實體商場相結合才最有可能成功。我們的O2O平台聚焦於客戶體驗，通過線上和線下互動的方式提升客戶黏性。

##### *家居設計及裝修服務*

家裝業務是在家居裝飾及傢俱零售產業鏈上的延伸。一般來說，因為家居消費者和家裝消費者重疊度很高，所以我們能夠輕易獲得潛在的家裝消費者，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、家具購買、施工於一體的完整的服務，完善購物體驗，推動商場銷售。截止報告期末，我們於全國共經營32家門店，分佈在北京、天津、上海、南京、瀋陽、成都等城市的家居商場內。

### 四、業務回顧(續)

#### 3、擴展性業務：蓬勃發展(續)

##### 3.1 著力開展家居消費業務：為客戶提供更好的消費體驗(續)

###### *家居設計及裝修服務(續)*

我們倡導綠色環保，對裝修使用的主材、輔材、傢俱等都實行商戶及供貨商准入資質審查制度。同時更以規範的施工工藝，避免對室內空氣及飲水造成二次污染。除此以外，我們還提供貼心的全程服務，即每個家裝項目都有專屬的項目經理進行協調並監督施工進程、管理施工質量，還全程協助顧客處理材料催貨、收貨和退貨等事宜，完善售中、售後服務。

##### 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

我們搭建了上海家金所金融信息服務有限公司(「家金所」)作為集團的金融服務平台，以應對商場合作方、家居工廠、商戶經營的融資需求。該平台通過專業的風控體系、第三方信用數據、央行徵信體系並結合本集團的星雲體系嚴格進行風險評估。截至報告期末，家金所的註冊用戶超過60,000人。

報告期內，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。報告期內，我們發行預付卡面額達人民幣11.2億元，實現相關經營收入人民幣14.3百萬元，並拉動了商場商戶的商品銷售。

此外，為進一步利用廣泛的消費群體及商戶群體以及迎合高端家居裝飾及傢俱零售行業對消費者金融日益增長的需求，我們通過與大型商業銀行合作開展消費者金融業務，向消費者提供分期付款服務。

## 四、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，實現資源共享

為完善行業上下游整合，提高顧客滿意度，助力廣大商戶「最後一公里」的配送安裝售後服務，我們已在河北省石家莊市及江蘇省南京市開設試點物流中心，為顧客提供從採購到產品專業配送安裝的「一站式」專業服務。目前入駐商戶超80家，倉儲面積達11,000平方米。

我們正在積極探索並進一步完善業務流程，通過家居商場營業員「一鍵下單」、實時查詢庫存情況及顧客信息反饋、提供三年產質量保及免費拆裝保潔，有效實現了客戶體驗和服務效能的提升。

### 4、 信息科技的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，繼續推廣家居裝飾及傢俱行業內率先採用的綜合企業資源規劃系統——星雲系統。同時，我們繼續積極建設「智能商場」信息科技項目，進一步推廣商場WIFI及定位系統的基礎建設工作。

### 5、 高效的人力資源管理政策：支持企業高效成長

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、行業人才培養等方面有所建樹。

在全員績效優化及員工激勵方面，我們運用「阿米巴」原理，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，實施精兵簡政，提高人效，不斷優化薪酬結構，增加績效獎金激勵也極大釋放了員工創造績效的熱情與能量。

### 四、業務回顧(續)

#### 5、 高效的人力資源管理政策：支持企業高效成長(續)

在人才發展及人才支持方面，我們通過招募優秀畢業生、培養儲備商場總經理計劃，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。我們提出「新青年」計劃，鼓勵創新意識，獎勵創新舉措，挖掘創新人才。努力打造更有創新意識、更加有活力的管理團隊；同時成立「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。

在行業人才培養方面，除了不斷提升商場總經理的能力，鞏固內訓師隊伍，我們還成立了「魯班家居學院」，開展若干培訓計劃，致力於提升家居行業從業人員綜合素質。

截至報告期末，我們共有員工17,793名。

## 五、展望與前景

2016年下半年及日後，我們將轉型升級以建成中國最領先的、最專業的「全渠道泛家居平台服務商」為企業的發展目標。

- 1、繼續實施自營商場與委管商場雙輪驅動業務模式，通過戰略性拓展商場網絡及品牌組合，鞏固市場領導地位；
- 2、作為「全渠道泛家居業務平台服務商」，為客戶提供更好的泛家居消費體驗；通過推進家居金融服務，保留和擴大本集團的消費群體及商戶群體；為相關方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；及
- 3、積極尋求合適的投資和併購目標，深度整合家居裝飾及傢俱行業上下游的資源、形成戰略佈局；探討和專業商業地產基金合作和資產證券化的機會，做大企業規模、做強企業實力。

# 企業管治及其他資料

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提升企業價值與問責性。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯合交易所有限公司（「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》

截至2016年6月30日止六個月期間，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）本公司董事（「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截至2016年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載規定準則。

### 審核委員會及審閱中期業績及中期報告

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。截至本報告日期，審核委員會由丁遠先生、李振寧先生及錢世政先生(於2016年4月19日委任)三名獨立非執行董事組成。周勤業先生於2016年4月19日辭任審核委員會成員。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2016年6月30日止六個月的中期業績公告、2016年中期報告及截至2016年6月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表。

### 董事會、監事會及委員會

自2016年1月1日起至本報告日期，除了下述變動外，有關董事會、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資料與本公司《年度報告2015》所載的內容並無變動。

2016年1月31日，潘寧先生辭任監事會主席及成員職務，並於同日獲選舉為職工代表監事及監事會主席。

2016年1月31日，陳崗先生及鄭洪濤先生均獲委任為監事會獨立監事。

2016年4月19日，周勤業先生退任獨立非執行董事及終止擔任審核委員會委員及薪酬與考核委員會主席。

## 企業管治及其他資料

2016年4月19日，錢世政先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會委員及薪酬委員會委員。

自2016年1月1日起至本報告日期，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。

### 董事、監事及行政總裁的資料變動

董事、監事及行政總裁已確認概無資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 購買、出售或贖回上市證券

本集團於截至2016年6月30日止六個月期間概無購買、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2016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 <sup>(1)</sup>	佔股份總數 之概約 百分比 <sup>(1)</sup>
車建興 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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2016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。

## 企業管治及其他資料

### (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 <sup>(1)</sup>
車建興	紅星投資 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	46,000,000 (好倉)	92%
車建芳	紅星投資 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	4,000,000 (好倉)	8%

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2016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2016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2016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	身份／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 <sup>(1)</sup>	佔股本總數 之概約 百分比 <sup>(1)</sup>
紅星投資	內資股	實益擁有人	2,480,315,772 (好倉)	96.85%	68.44%
Warburg Pincus & Co. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners GP LLC <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners, L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Candlewood Investment SRL <sup>(2)</sup>	H股	其他	338,054,924 (好倉)	31.81%	9.33%
Warburg Pincus Real Estate I, L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	338,054,924 (好倉)	31.81%	9.33%
Springwood Investment SRL <sup>(2)</sup>	H股	其他	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
WPRE Redstar Manager LLC <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
WPRE I Redstar, L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
Falcon Edge (Cayman) GP, Ltd. <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Falcon Edge General Partner, LP <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Falcon Edge Global Master Fund, LP <sup>(3)</sup>	H股	實益擁有人	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Gerson Richard <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%

## 企業管治及其他資料

附註：

- (1) 於2016年6月30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 GP, LLC是Warburg Pincus Real Estate I, L.P.的普通合夥人。

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股悉數處於質押之中，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股悉數處於質押之中，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) 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，根據證券及期貨條例披露規定均被視為擁有58,358,400股H股權益。

除上文披露者外，截至報告期末，本公司並不知悉任何其他人士(本公司董事、監事及最高行政人員除外)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。

## 董事及監事於收購股份或債權證之權利

除於中期報告所披露者外，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予董事或監事可透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未成年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。

### 中期股息

董事會並無建議就截至2016年6月30日止六個月派付中期股息。

### 全球發售所得款項用途

本公司全球發售(「全球發售」)所得款項淨額約為人民幣5,573.3百萬元，截至報告期末本集團累計已使用73.3%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目。其中用於自營商場項目開發已使用人民幣1,589.3百萬元，用於對現有債項再融資已使用人民幣1,133.7百萬元，其餘用於投資或收購其他家居裝飾行業的市場參與者、電子商務及信息技術系統的開發資金及營運資金與日常開支用途合計已使用人民幣1,362.0百萬元。董事會已於2015年7月31日決議將部分全球發售所得款項淨額的預期用途變更，詳情請參閱本公司2015年7月31日的公告。

### 報告期後事項

於2016年7月14日，本集團完成於中國境內發行本金總額為人民幣3,000百萬元的公司債券。公司債券由兩類組成：期限分別為5年及7年，票面利率分別為3.50%及4.29%。有關發行公司債券的詳情，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日的公告。

### 重大法律訴訟

截至2016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41頁至第84頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2016年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的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」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。



## 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。

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊會計師  
香港

2016年8月22日

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	<b>4,407,798</b>	4,280,682
銷售及服務成本		<b>(1,176,011)</b>	(1,102,887)
毛利		<b>3,231,787</b>	3,177,795
其他收入	5	<b>49,955</b>	40,793
投資物業公允價值變動		<b>1,483,763</b>	1,395,938
其他損益	6	<b>(108,249)</b>	(31,570)
銷售及分銷開支		<b>(568,226)</b>	(555,452)
行政開支		<b>(442,016)</b>	(426,087)
其他開支	7	<b>(13,251)</b>	(58,963)
應佔聯營企業利潤		<b>24,538</b>	8,474
應佔合營企業利潤		<b>36,392</b>	26,946
財務成本	8	<b>(438,808)</b>	(481,217)
稅前利潤	9	<b>3,255,885</b>	3,096,657
所得稅開支	10	<b>(835,607)</b>	(838,303)
期內利潤及全面收入總額		<b>2,420,278</b>	2,258,354
應佔期內利潤及全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>2,276,471</b>	2,134,108
非控股權益		<b>143,807</b>	124,246
		<b>2,420,278</b>	2,258,354
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	12	<b>0.63</b>	0.69

# 簡明綜合財務狀況表

2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	74,170,052	70,593,000
物業、廠房及設備	14	315,136	333,293
商譽		16,592	16,592
無形資產		533,479	539,267
於聯營企業的權益		171,096	159,207
於合營企業的權益		810,726	749,334
可供出售投資		547,050	402,930
應收貸款		223,458	112,580
遞延稅項資產	15	417,811	347,444
限制性銀行存款	18	69,802	71,758
其他非流動資產	16	1,744,499	2,003,413
		<b>79,019,701</b>	<b>75,328,818</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		23,666	16,173
應收貸款		246,580	160,100
其他金融資產		38,000	61,000
應收貿易款項及其他應收款項	17	1,724,063	1,627,561
預繳稅金		33,279	41,834
限制性銀行存款	18	34,760	—
銀行結餘及現金	19	5,507,939	5,954,087
		<b>7,608,287</b>	<b>7,860,755</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及其他應付款項	20	7,276,833	5,766,274
預收租金及服務費		1,734,330	1,776,581
稅項負債		213,332	285,375
銀行及其他借款	21	2,043,920	2,297,382
債券		498,597	497,195
		<b>11,767,012</b>	<b>10,622,807</b>
流動負債淨額		<b>(4,158,725)</b>	<b>(2,762,052)</b>
總資產減流動負債		<b>74,860,976</b>	<b>72,566,766</b>

# 簡明綜合財務狀況表

2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	15	<b>11,175,963</b>	10,667,539
銀行及其他借款	21	<b>8,289,484</b>	7,027,170
債券		<b>7,347,536</b>	7,335,011
融資租賃債務		<b>419,315</b>	349,065
遞延收入		<b>192,282</b>	194,354
其他非流動負債	22	<b>1,525,429</b>	1,725,423
		<b>28,950,009</b>	27,298,562
<b>資產淨值</b>		<b>45,910,967</b>	45,268,204
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	<b>3,623,917</b>	3,623,917
股份溢價		<b>5,617,001</b>	5,617,001
儲備		<b>32,476,861</b>	31,903,641
本公司擁有人應佔權益		<b>41,717,779</b>	41,144,559
非控股權益		<b>4,193,188</b>	4,123,645
<b>權益總額</b>		<b>45,910,967</b>	45,268,204

第41頁至第84頁的簡明綜合財務報表已經由董事會批准及授權於2016年8月22日發佈。

# 簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	法定						本公司			合計
	股本	股份溢價	盈餘儲備	合併儲備	購股權儲備	其他儲備	保留盈利	擁有人應佔	非控股權益	
	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	
於2016年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	2,276,471	2,276,471	143,807	2,420,278
股息(附註11)	—	—	—	—	—	—	(1,703,241)	(1,703,241)	—	(1,703,241)
向附屬公司非控股股東										
宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(75,360)	(75,360)
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	4,000	4,000
收購附屬公司中的										
其他權益	—	—	—	—	—	(10)	—	(10)	10	—
處置附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(407)	(407)
註銷一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(123)	(123)
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,384)	(2,384)
於2016年6月30日 (未經審核)	3,623,917	5,617,001	1,030,718	(182,045)	169,331	89,328	31,369,529	41,717,779	4,193,188	45,910,967

## 簡明綜合權益變動表

截至2016年6月30日止六個月

	法定						本公司			合計
	股本	股份溢價	盈餘儲備	合併儲備	購股權儲備	其他儲備	保留盈利	擁有人應佔	非控股權益	
	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	
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持有的轉讓商場。回購產生的非控股權益應佔轉讓商場資產淨值變動(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。

# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
稅前利潤	<b>3,255,885</b>	3,096,657
經調整：		
財務成本	<b>438,808</b>	481,217
利息收入	<b>(36,903)</b>	(27,838)
應佔聯營企業利潤	<b>(24,538)</b>	(8,474)
應佔合營企業利潤	<b>(36,392)</b>	(26,946)
物業、廠房及設備折舊	<b>52,997</b>	59,199
無形資產攤銷	<b>10,456</b>	12,029
呆賬撥備	<b>109,583</b>	29,782
投資物業公允價值變動	<b>(1,483,763)</b>	(1,395,938)
處置物業、廠房及設備的虧損(收益)	<b>2,817</b>	(3,705)
處置附屬公司的收益	<b>(177)</b>	—
營運資金變動前的經營現金流	<b>2,288,773</b>	2,215,983
存貨減少(增加)	<b>(8,105)</b>	10,929
應收貿易款項及其他應收款項增加	<b>(194,283)</b>	(279,246)
其他非流動資產減少(增加)	<b>(3,675)</b>	2,567
預收租金及服務費減少	<b>(236,832)</b>	(372,784)
應付貿易款項及其他應付款項增加	<b>69,596</b>	476,573
其他非流動負債增加	<b>289</b>	33,084
經營所得現金	<b>1,915,763</b>	2,087,106
已付所得稅	<b>(463,404)</b>	(501,510)
經營活動所得現金淨額	<b>1,452,359</b>	1,585,596

# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動</b>		
已收利息	37,433	27,838
為投資物業、物業、廠房及設備以及無形資產支付的款項	(1,562,198)	(1,386,397)
處置物業、廠房及設備所得款項	3,491	7,414
置換應收貸款	(200,358)	(100,190)
提取應收貸款	3,000	—
為其他金融資產支付的款項	(38,000)	—
提取其他金融資產	61,000	—
收購附屬公司的現金(流出)流入淨額(附註24)	(46,625)	485
於前年為收購附屬公司預付的款項	(196,840)	—
處置附屬公司的現金流出淨額(附註25)	(3,418)	—
為成立合營企業支付的款項	(25,000)	(1,000)
可供出售投資付款	(144,120)	—
固定回報投資付款	(5,000)	—
於前年處置可供出售投資所得款項	10,067	—
置換原到期日三個月以上的銀行存款	(77,695)	(10,633)
提取原到期日三個月以上的銀行存款	93,758	13,100
支付受限制銀行存款	(33,104)	(46,921)
提取受限制銀行存款	300	300
給予關聯方及第三方的墊款	(241,076)	(134,257)
應收關聯方及第三方的還款	6,710	87,565
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(2,357,675)</b>	<b>(1,542,696)</b>



# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動</b>		
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	<b>2,190,000</b>	4,284,180
借款還款	<b>(1,181,148)</b>	(1,061,040)
附屬公司非控股股東注資	<b>4,000</b>	44,550
收購附屬公司其他權益	<b>(13,450)</b>	(102,871)
已付利息	<b>(298,412)</b>	(488,974)
已派付股息	—	(2,490,000)
已付附屬公司非控股股東股息	<b>(31,210)</b>	(14,100)
關聯方及第三方的墊款	<b>1,824</b>	28,773
向關聯方及第三方的還款	<b>(196,373)</b>	(254,198)
償還關聯方的反擔保協議中產生的押金	—	(521,851)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>475,231</b>	5,430,771
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>(430,085)</b>	5,473,671
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>5,848,464</b>	3,592,404
<b>期末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)(附註19)</b>	<b>5,418,379</b>	9,066,075

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016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。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。

本公司及其附屬公司(統稱「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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定而編製。用作比較用途，2015年的若干比較數據已經遵照本報告期的列報重新分類。

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、報告期後發行的公司債券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。

### 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2016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編製截至2015年12月31日止年度本集團之年度財務報表所採用者一致，並已遵守《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採納國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》之若干修訂案，該等修訂案對報告期具有強制性效力。

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
<b>截至2016年6月30日止期間</b>					
分部收入					
— 來自外部客戶	2,848,265	1,303,242	90,024	166,267	4,407,798
分部業績	1,513,077	688,143	(27,589)	59,782	2,233,413
<b>截至2015年6月30日止期間</b>					
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	884,788	(49,999)	39,945	2,199,750

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 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	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
分部收入及合併收入	<b>4,407,798</b>	4,280,682

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利潤		
分部業績	<b>2,233,413</b>	2,199,750
投資物業公允價值變動	<b>1,483,763</b>	1,395,938
其他收入	<b>49,955</b>	40,793
其他損益	<b>(108,249)</b>	(31,570)
中心行政開支	<b>(11,868)</b>	(3,494)
其他開支	<b>(13,251)</b>	(58,963)
應佔聯營企業利潤	<b>24,538</b>	8,474
應佔合營企業業績	<b>36,392</b>	26,946
財務成本	<b>(438,808)</b>	(481,217)
綜合稅前利潤	<b>3,255,885</b>	3,096,657

## 5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
下列利息收入：		
— 銀行存款	28,331	14,837
— 其他貸款及應收款項	8,572	13,001
利息收入總額	36,903	27,838
未上市權益投資產生的股息	831	5,965
政府撥款	9,377	3,688
已收及應收補償金	2,844	3,302
	49,955	40,793

## 6. 其他損益

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
呆賬撥備，淨額	(109,583)	(29,782)
外匯收益(虧損)淨額	2	(959)
處置物業、廠房及設備的(虧損)收益	(2,817)	3,705
處置附屬公司的收益(附註25)	177	—
其他	3,972	(4,534)
	(108,249)	(31,570)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 7. 其他開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
捐款	3,252	403
已付及應付補償金	—	28,557
上市開支	9,999	30,003
	<b>13,251</b>	58,963

## 8. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	380,809	495,797
融資租賃利息	13,526	11,662
債券利息	177,556	129,368
借款成本總額	571,891	636,827
減：合資格資產成本的資本化金額	(133,083)	(155,610)
	<b>438,808</b>	481,217

## 9. 稅前利潤

稅前利潤已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	52,997	59,199
無形資產攤銷	10,456	12,029
呆賬撥備·淨額	109,583	29,782
確認為開支的存貨成本	60,228	21,532

## 10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：— 中國企業所得稅	401,294	418,284
上一年度(多繳)儲備不足：— 中國企業所得稅	(651)	1,614
遞延稅項	434,964	418,405
	835,607	838,303

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報告期內及比較期間根據《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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 11. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
期間確認為分派的股息		
— 2015年最終股息(每股人民幣0.47元)	1,703,241	—
— 2014年最終股息(每股人民幣0.83元)	—	2,490,000
	<b>1,703,241</b>	2,490,000

本公司已於報告期內向本公司擁有人宣派截至2015年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.47元。本次宣派的末期股息總額共計約人民幣1,703,241,000元。本公司董事會並無建議就報告期內派付任何股息。

## 12. 每股盈利

截至2016年6月30日及2015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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015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)	2,276,471	2,134,108
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股數量 (2015年：普通股加權平均數)(千股)	3,623,917	3,076,705

截至2015年6月30日止六個月，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。

於報告期內及比較期間，本集團並無發行任何其他攤薄性潛在普通股。



## 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2015年1月1日(經審核)	56,239,000	6,727,000	62,966,000
添置	206,865	3,004,257	3,211,122
收購附屬公司	922,302	1,111,882	2,034,184
轉讓	2,943,000	(2,943,000)	—
於損益中確認的公允價值變動	1,517,833	863,861	2,381,694
於2016年1月1日(經審核)	<b>61,829,000</b>	<b>8,764,000</b>	<b>70,593,000</b>
添置	<b>591,088</b>	<b>1,259,749</b>	<b>1,850,837</b>
收購附屬公司(附註 24)	<b>242,452</b>	—	<b>242,452</b>
轉讓	<b>1,003,000</b>	<b>(1,003,000)</b>	—
於損益中確認的公允價值變動	<b>1,080,912</b>	<b>402,851</b>	<b>1,483,763</b>
於2016年6月30日(未經審核)	<b>64,746,452</b>	<b>9,423,600</b>	<b>74,170,052</b>

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 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2016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 人民幣64,746,452,000元	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12元至 人民幣335元  5.5% 至8.0%
若干處於早期開發 階段的投資物業 人民幣1,743,600,000元	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2,162元至 人民幣2,620元
其他開發中的投資物業 人民幣7,680,000,000元	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39元至 人民幣107元  6.5% 至 7.5%

## 13. 投資物業(續)

於2015年12月31日(經審核)

簡明綜合財務狀況表				
所載由本集團	公允			
持有的投資物業	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 人民幣61,829,000,000元	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 人民幣3,283,000,000元	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 人民幣5,481,000,000元	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。

於報告期內，並無轉入或轉出第3級的情況。

於報告期內及比較期間，物業重新估值時的未變現收益分別約為人民幣1,483,763,000元及人民幣1,395,938,000元，於損益中確認。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 13. 投資物業(續)

本集團已分別於2016年6月30日及2015年12月31日抵押約為人民幣52,572,000,000元及人民幣45,009,000,000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。

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6月30日及2015年12月31日的賬面值分別為人民幣7,656,000,000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」)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。該等投資物業於2016年6月30日及2015年12月31日的金額分別達人民幣2,230,000,000元及人民幣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相關實體分拆後於限期內獲取，且概不會產生重大成本。

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2016年6月30日及2015年12月31日的金額分別為人民幣1,119,000,000元及人民幣1,118,000,000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2016年6月30日及2015年12月31日的賬面值分別為人民幣1,667,000,000元及人民幣1,675,000,000元。

## 14. 物業、廠房及設備

截至2016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41,923,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣41,686,000元)。

## 15. 遞延稅項資產

下表為報告期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		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	員工福利	及其他開支					
	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									
(經審核)	55,451	(9,865,513)	209,538	36,439	36,310	19,232	89,436	22,808	(9,396,299)
於損益中計入(扣除)	51,268	(874,761)	(69,893)	43,469	(1,036)	(3,907)	7,607	730	(846,523)
收購附屬公司	—	(79,706)	—	—	—	—	—	6,005	(73,701)
處置附屬公司	—	—	(707)	—	—	—	(2,865)	—	(3,572)
於2015年12月31日									
(經審核)	106,719	(10,819,980)	138,938	79,908	35,274	15,325	94,178	29,543	(10,320,095)
於損益中計入(扣除)	10,033	(521,982)	26,019	29,400	12,797	7,137	72	1,560	(434,964)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(2,408)	(2,408)
處置附屬公司	—	—	(685)	—	—	—	—	—	(685)
於2016年6月30日									
(未經審核)	116,752	(11,341,962)	164,272	109,308	48,071	22,462	94,250	28,695	(10,758,152)

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2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	417,811	347,444
遞延稅項負債	(11,175,963)	(10,667,539)
	(10,758,152)	(10,320,095)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 16. 其他非流動資產

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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	152,693	242,319
建設投資物業以及物業、廠房及設備的預付款項	511,667	468,910
收購投資物業的預付款項(附註a)	42,027	304,454
應收附屬公司非控股股東款項(附註b)	131,109	121,324
就回購轉讓商場預付關聯方款項(附註c)	247,705	247,705
應收關聯方款項(附註28)	77,092	42,092
就建設投資物業支付的按金	129,154	135,252
根據中期經營租賃支付的按金	61,532	55,278
初步開發成本(附註d)	141,842	141,562
固定回報股權投資(附註e)	224,400	219,400
其他	25,278	25,117
	<b>1,744,499</b>	<b>2,003,413</b>

附註：

- (a) 該等款項指由彼等持有的為發展商場而委託第三方的委託貸款。根據本集團與蘭州高科及第三方各自簽訂的協議，本集團將收購由該等地塊的土地使用權開發的商場。部分代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。
- (b) 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) 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」，上海企發之附屬公司)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買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。代價為不超過人民幣495,410,000元。於2016年6月30日及2015年12月31日，本公司已支付約一半代價人民幣247,705,000元。
- (d) 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。
- (e) 該等金額指本集團持有的投資。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先約定的期限屆滿時提取本金的合約權利。本公司董事認為，該股權投資實際為分類為「貸款及應收款項」之金融資產。

## 17. 應收貿易款項及其他應收款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項		
一應收第三方款項	1,355,183	1,214,667
一應收關聯方款項(附註28)	2,579	9,711
減：呆賬撥備	(360,877)	(257,813)
	996,885	966,565
應收票據	2,400	2,200
	999,285	968,765
向第三方作出的預付款項	147,251	92,877
其他可收回稅項	17,037	29,978
應收第三方款項(附註a)	277,157	258,472
應收附屬公司非控股股東款項(附註a)	35,721	27,324
應收關聯方款項(附註28)	154,632	143,842
按金	96,108	81,890
將代表商戶收取的款項(附註b)	54,415	72,636
其他	34,812	23,956
減：呆賬撥備	(92,355)	(72,179)
	724,778	658,796
	1,724,063	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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

### 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2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	668,212	715,619
1-2年	264,902	207,786
2-3年	62,032	37,996
3年以上	4,139	7,364
	<b>999,285</b>	968,765

本集團未向其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2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就向本集團授出的銀行融資(包括銀行借款)抵押的存款(附註a)	69,802	69,126
其他限制性銀行存款	34,760	2,632
報告時分析如下：		
非流動(附註b)	69,802	71,758
流動	34,760	—
	<b>104,562</b>	71,758



## 18. 限制性銀行存款(續)

附註：

- (a) 該等款項指就向本集團授出的若干銀行融資(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。

限制性銀行存款的現行市場利率如下：

	於2016年 6月30日 % (未經審核)	於2015年 12月31日 % (經審核)
年利率範圍	2.85–3.08	2.85–3.25

## 19. 銀行結餘及現金

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金	8,332	14,882
原到期日在三個月以內的銀行存款	5,410,047	5,833,582
現金及現金等價物	5,418,379	5,848,464
原到期日在三個月以上的銀行存款	89,560	105,623
銀行結餘及現金	5,507,939	5,954,087

銀行結餘的現行市場利率如下：

	於2016年 6月30日 % (未經審核)	於2015年 12月31日 % (經審核)
年利率範圍	0.35–3.08	0.35–3.25

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 19. 銀行結餘及現金(續)

於2016年6月30日及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的規限。

## 20. 應付貿易款項及其他應付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易款項(附註a)	312,525	279,541
其他應付款項：		
應付員工成本	213,376	389,088
應付股息	1,703,241	—
應付附屬公司非控股股東之股息	73,000	28,850
其他應付稅項	168,262	213,035
應付利息	305,092	83,467
應付第三方款項(附註b)	239,925	216,979
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	162,955	137,918
應付關聯方款項(附註28)	23,409	228,842
收購附屬公司應付關聯方之代價(附註28)	32,040	175,572
收購附屬公司應付第三方之代價	—	53,308
收購附屬公司之額外權益應付代價	—	13,450
應付施工成本	522,910	732,925
代表商戶收取的款項(附註c)	959,757	809,945
自商戶收取的押金	1,698,674	1,489,485
已收預付卡的預付款項(附註d)	81,113	139,693
已收意向定金(附註e)	300,400	390,890
應計租金及其他開支	325,381	269,178
其他	154,773	114,108
	6,964,308	5,486,733
	7,276,833	5,766,274

## 20. 應付貿易款項及其他應付款項(續)

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2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	308,513	268,677
1-2年	3,272	5,731
2-3年	735	5,034
3年以上	5	99
	<b>312,525</b>	<b>279,541</b>

- (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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 21. 銀行及其他借款

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有擔保(附註a)	9,759,339	8,349,819
銀行貸款，無擔保(附註b)	154,400	535,000
其他貸款，有擔保(附註a)	419,665	439,733
	<b>10,333,404</b>	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13及18。

於2016年6月30日及2015年12月31日，若干銀行及其他貸款亦由若干關聯方擔保，詳情載列於附註28(c)。

(b) 2016年6月30日及2015年12月31日的結餘並無擔保。

## 21. 銀行及其他借款(續)

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
固定利率借款	419,664	839,733
浮動利率借款	9,913,740	8,484,819
	<b>10,333,404</b>	9,324,552
借款償還期：		
一年以內或按要求償還	2,043,920	2,297,382
一年以上，但不超過兩年	2,577,650	2,192,768
兩年以上，但不超過五年	3,830,276	3,339,116
五年以上	1,881,558	1,495,286
	<b>10,333,404</b>	9,324,552
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	2,043,920	2,297,382
一年後到期的款項	<b>8,289,484</b>	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：

	於2016年 6月30日 % (未經審核)	於2015年 12月31日 % (經審核)
固定利率銀行借款	6.90–7.59	6.15–7.80
浮動利率銀行借款	5.89–8.64	5.15–8.00

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2016年6月30日止六個月

## 22. 其他非流動負債

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預收首次入場費	497,821	696,821
應付租金(附註a)	334,608	330,307
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	693,000	698,295
	<b>1,525,429</b>	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、 已發行及繳足股本：								
於2015年1月1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12月31日(經審核)及 2016年6月30日(未經審核)(附註c)	<b>2,561,104</b>	<b>2,561,104</b>	—	—	<b>1,062,813</b>	<b>1,062,813</b>	<b>3,623,917</b>	<b>3,623,917</b>

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。總代價約為人民幣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2016年6月30日止六個月

## 24.收購附屬公司

於2016年6月30日，本集團以人民幣50,000,000元的代價自第三方收購安徽騰輝物流有限公司（「安徽騰輝」）的全部股權。收購已使用收購法入賬。安徽騰輝主要從事將其倉庫租賃予客戶並提供相關配送及物流服務，本集團收購安徽騰輝以擴大家居裝飾及傢俱服務（包括配送及物流服務）之業務範圍。

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	3,375
應收貿易款項及其他應收款項	15,026
投資物業	242,452
物業、廠房及設備	93
預收租金及服務費	(1,929)
應付貿易款項及其他應付款項	(206,599)
稅項負債	(10)
遞延稅項負債	(2,408)
	50,000

	人民幣千元
以現金支付的總代價	50,000

報告期內收購產生的現金流入淨額：	人民幣千元
收購的現金及現金等價物結餘	3,375
減：以現金支付的代價	50,000
	(46,625)

倘於2016年1月1日完成安徽騰輝的收購，本集團的收益為人民幣4,440,629,000元，及期內溢利為人民幣2,432,297,000元。



## 25. 處置附屬公司

### 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元的現金代價向第三方出售其附屬公司武漢星典的60%股本權益。

### 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元的現金代價向第三方出售其附屬公司河南星時代的60%股本權益。

### 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元的現金代價向第三方出售其附屬公司上海津麗龍的80%股本權益。

### 處置成都尚鼎居裝飾工程有限公司(「成都尚鼎」)

於2016年1月，本集團以人民幣320,000元的現金代價向第三方出售其附屬公司成都尚鼎的70%股本權益。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

### 25. 處置附屬公司(續)

	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 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	4,910
存貨	17	41	294	260	612
應收貿易款項及其他應收款項	230	158	1,251	705	2,344
物業、廠房及設備	33	209	395	231	868
無形資產	—	—	3	—	3
遞延稅項資產	—	—	516	169	685
預收租金及服務費	(1,020)	(312)	(3,165)	(1,851)	(6,348)
應付貿易款項及其他應付款項	(167)	(147)	(506)	(532)	(1,352)
非控股權益	119	(351)	(128)	(47)	(407)
	167	526	512	110	1,315
處置附屬公司的收益(虧損)：					
已收及應收代價	96	150	926	320	1,492
減：處置的資產淨值	(167)	(526)	(512)	(110)	(1,315)
	(71)	(376)	414	210	177
收購產生的現金流入(流出)淨額：					
已收代價	96	150	926	320	1,492
減：處置的銀行結餘及現金	(955)	(928)	(1,852)	(1,175)	(4,910)
	(859)	(778)	(926)	(855)	(3,418)

## 26. 資本承擔

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
一 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	2,526,479	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2016年6月30日，金額為人民幣497,950,000元(2015年12月31日：人民幣1,342,613,000元)。

## 27. 或有負債

- a) 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元的貸款向銀行發出財務擔保。於2016年6月30日，貸款金額為人民幣100,000,000元由該合營企業予以利用(2015年12月31日：人民幣178,000,000元)。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：
  - i. 本集團抵押其於海爾金融的股權以擔保該貸款的15%，即人民幣225,000,000元；及
  - ii. 本集團就該貸款的10%作出財務擔保，即人民幣150,000,000元。

於2016年6月30日，海爾金融已動用該貸款中的人民幣1,300,000,000元(2015年12月31日：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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 28. 關聯方交易

本集團擁有下列關聯方結餘及交易。

(a) 報告期內及比較期間，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

## 28. 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
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
成都東泰商城有限公司(「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
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 (「廈門寶象」)	本集團的合營企業

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 28. 關聯方交易 (續)

(a) (續)

關聯方名稱	關係
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
武漢紅星美凱龍正達物流有限公司(「武漢紅星」)	本集團的聯營企業
海爾金融	本集團的聯營企業
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要影響
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要影響
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

## 28. 關聯方交易(續)

(b) 於報告期內及比較期間，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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015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：		
上海企發集團	1,962	17,515
揚州全球	981	1,000
濟寧鴻瑞	1,473	1,500
陝西鴻瑞	1,472	1,500
徐州國際	486	950
徐州全球	1,177	1,550
上海名藝	1,472	1,500
興化星凱	438	1,750
蚌埠博覽	245	250
寧波澳洋	1,709	1,361
寧波隆凱	1,472	467
	<b>12,887</b>	<b>29,343</b>
租金收入來自：		
錢玉梅女士	822	564
已付及應付下列關聯方的租金開支：		
常州裝飾城	7,926	7,704
車國興先生	168	168
金科地產	—	19,843
上海企發集團	4,495	—
	<b>12,589</b>	<b>27,715</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

### 28. 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) 就獲授的銀行融資向下列關聯方提供的擔保：

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
成都東泰(附註27)	100,000	178,000
海爾金融(附註27)	130,000	100,000
	<b>230,000</b>	278,000

(ii) 與銀行向關聯方提供的貸款相關的抵押資產：

股權抵押

於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%，即人民幣225,000,000元，詳情載列於附註27。

(iii) 就本集團獲授的銀行融資向下列關聯方提供的擔保：

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車建興先生	730,000	350,000
車建興先生、紅星傢俱及紅星投資	904,459	956,418
紅星傢俱	338,000	385,000
紅星投資	—	110,000
	<b>1,972,459</b>	1,801,418



## 28. 關聯方交易(續)

(c) (續)

(iii) (續)

該等銀行融資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。

(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2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款：貿易性質		
— 陝西鴻瑞	1,500	—
— 興化星凱	350	191
— 寧波隆凱	729	—
— 徐州國際	—	20
	<b>2,579</b>	<b>211</b>
其他應收款項：非貿易性質		
— 上海名藝(附註)	94,400	88,400
— 寧波隆凱(附註)	24,000	24,248
— 寧波澳洋(附註)	19,000	19,000
— 廈門寶象(附註)	11,500	—
— 陝西鴻瑞(附註)	5,672	12,134
— 西安佳鑫(附註)	50	50
— 武漢正達(附註)	10	10
	<b>154,632</b>	<b>143,842</b>

附註：該等金額無擔保、免息及按要求償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## 28. 關聯方交易(續)

(d) (續)

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他非流動資產：		
— 武漢正達(附註)	77,092	42,092
— 上海企發集團(附註16(c))	247,705	247,705
	<b>324,797</b>	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。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。

## 28. 關聯方交易(續)

(d) (續)

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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		
上海企發集團	610	2,610
揚州全球	1,000	—
濟寧鴻瑞	496	998
徐州全球	1,187	387
徐州國際	480	—
上海名藝	2,184	684
寧波隆凱	—	771
寧波澳洋	378	803
錢玉梅女士	62	22
	<b>6,397</b>	<b>6,275</b>
其他應付款項：非貿易性質		
上海企發集團		
— 收購相關(附註i)	32,040	175,572
上海企發集團 — 其他(附註ii)	9,719	204,230
深圳紅星(附註ii)	11,549	24,246
寧波澳洋(附註ii)	892	366
寧波隆凱(附註ii)	1,249	—
	<b>55,449</b>	<b>404,414</b>

附註i：於2015年12月31日之金額指就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」)支付上海企發的代價。截至2016年6月30日止，本集團已全數付清收購紅星美凱龍實業之代價，而收購蘇州凱潤之代價尚未支付完畢。

附註ii：該等金額為非貿易性質、無擔保、免息及按要求償還。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

### 28. 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，包括本集團董事及其他主要管理人員。主要管理人員薪酬如下所列：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	20,321	19,444
退休福利供款	307	591
	<b>20,628</b>	20,035

### 29. 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。

	於2016年6月30日	
	票面價值 人民幣千元 (未經審核)	公允價值 人民幣千元 (未經審核)
債券 — 無擔保中期票據	1,887,188	1,969,284
債券 — 公司債券	4,967,062	5,110,000

## 29. 公允價值(續)

	於2016年6月30日	
	公允價值層次	
	第2級	合計
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
債券 — 無擔保中期票據：	<b>1,969,284</b>	<b>1,969,284</b>
債券 — 公司債券	<b>5,110,000</b>	<b>5,110,000</b>

## 30. 報告期後事項

於2016年7月14日，本公司完成在中國向合資格投資者發行第二期公司債券(「第二期公司債券」)。第二期公司債券由兩類組成：期限為5年(可予以回售)的第一類債券(「第一類債券」)及期限為7年(可予以回售)的第二類債券(「第二類債券」)。第二期公司債券的發行規模為人民幣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%，發行價格為第二期公司債券本金值的100%。本公司有權分別於首個三年期及首個五年期末調整第一類債券及第二類債券的票面利率，第二期公司債券持有人有權根據第二期公司債券的條款按本金值將全部或部分第二期公司債券回售給本公司。