

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



## Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

### 紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

## 截至2017年6月30日止六個月的中期業績公告

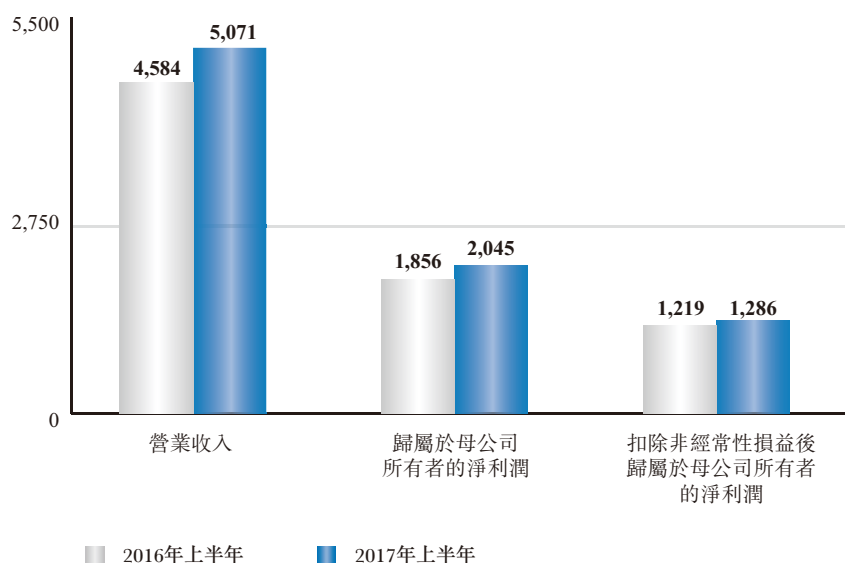
紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」或「紅星美凱龍」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2017年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核合併中期業績，連同2016年同期的比較數字。

### 財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
	(未經審核)	(經重述)
營業收入	5,070,967	4,583,698
毛利	3,696,299	3,407,687
毛利率	72.9%	74.3%
淨利潤	2,156,491	1,929,217
歸屬於母公司所有者的淨利潤	2,045,171	1,856,426
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	40.3%	40.5%
扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤	1,286,401	1,218,897
扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤率	25.4%	26.6%
每股收益	人民幣0.56元	人民幣0.51元

## 主要財務業績指標

人民幣百萬元



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

## 經營摘要

下表載列若干有關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2017年 6月30日	於2016年 12月31日
商場數量	214	200
商場經營面積(平方米)	13,296,491	12,692,393
覆蓋城市數量	150	142
自營商場數量	69	66
自營商場經營面積(平方米)	5,327,755	5,083,326
自營商場平均出租率	97.0%	96.7%
委管商場數量	145	134
委管商場經營面積(平方米)	7,968,737	7,609,067
委管商場平均出租率	96.6%	96.2%

附註：

(1) 見本公司2016年年度報告之釋義。

**截至2017年6月30日止六個月期間合併利潤表**  
(除特別註明外，所有金額以人民幣元)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 (未經審核)	2016年 (經重述)
營業收入	4	<b>5,070,967,324.48</b>	4,583,698,181.17
減：營業成本		<b>1,374,668,202.19</b>	1,176,010,849.52
税金及附加		<b>152,766,772.53</b>	270,884,619.38
銷售費用		<b>577,191,949.36</b>	568,226,571.82
管理費用		<b>468,073,572.29</b>	352,949,816.17
財務費用	5	<b>544,212,823.71</b>	410,284,013.27
資產減值損失		<b>104,678,298.05</b>	121,951,057.01
加：公允價值變動收益		<b>960,437,111.54</b>	856,983,362.13
投資收益		<b>60,754,608.04</b>	53,463,060.25
其中：對聯營企業和合營企 業的投資收益		<b>54,289,369.41</b>	52,455,275.31
營業利潤		<b>2,870,567,425.93</b>	2,593,837,676.38
加：營業外收入	6	<b>23,363,369.97</b>	17,505,052.44
其中：非流動資產處置利得		<b>72,105.26</b>	240,835.71
減：營業外支出		<b>12,457,297.08</b>	7,381,090.61
其中：非流動資產處置損失		<b>398,847.65</b>	3,058,057.10
利潤總額		<b>2,881,473,498.82</b>	2,603,961,638.21
減：所得稅費用	7	<b>724,982,916.95</b>	674,744,837.80
淨利潤		<b>2,156,490,581.87</b>	1,929,216,800.41
歸屬於母公司所有者的淨利潤		<b>2,045,171,145.99</b>	1,856,425,762.55
少數股東損益		<b>111,319,435.88</b>	72,791,037.86
其他綜合收益		<b>1,606,854,307.56</b>	—
綜合收益總額		<b>3,763,344,889.43</b>	1,929,216,800.41
歸屬於母公司所有者的 綜合收益總額		<b>3,491,340,022.79</b>	1,856,425,762.55
歸屬於少數股東的綜合 收益總額		<b>272,004,866.64</b>	72,791,037.86
每股收益	8		
基本每股收益		<b>0.56</b>	0.51
稀釋每股收益		不適用	不適用

於2017年6月30日合併資產負債表

		於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
	附註	(未經審核)	(經重述)
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金		7,753,911,384.65	6,137,865,114.87
應收票據		4,430,000.00	900,000.00
應收賬款	10	981,065,969.40	799,810,037.69
預付款項		286,430,534.20	164,841,803.45
其他應收款	11	709,557,589.69	978,680,238.37
存貨		62,603,233.73	45,423,343.28
一年內到期的非流動資產		45,000,000.00	45,000,000.00
其他流動資產		932,272,472.71	623,564,454.04
<b>流動資產合計</b>		<b>10,775,271,184.38</b>	<b>8,796,084,991.70</b>
<b>非流動資產：</b>			
可供出售金融資產		2,829,959,188.97	544,401,221.29
長期應收款		1,050,390,028.79	827,660,977.03
長期股權投資		1,118,051,321.53	1,012,646,573.83
投資性房地產	12	69,722,909,000.00	66,948,000,000.00
固定資產		143,439,768.87	141,662,812.14
在建工程		43,101,413.38	65,975,322.44
無形資產		462,172,618.91	428,854,402.41
開發支出		29,418,402.19	38,967,363.83
商譽		16,592,357.41	16,592,357.41
長期待攤費用		210,133,391.06	171,207,612.77
遞延所得稅資產		844,383,498.33	594,604,457.35
其他非流動資產		3,886,115,649.42	1,948,746,010.92
<b>非流動資產合計</b>		<b>80,356,666,638.86</b>	<b>72,739,319,111.42</b>
<b>資產總計</b>		<b>91,131,937,823.24</b>	<b>81,535,404,103.12</b>

		於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
	附註	(未經審核)	(經重述)
<b>流動負債：</b>			
短期借款	13	267,848,000.00	500,010,000.00
應付賬款	14	356,244,473.31	353,219,391.21
預收款項		2,244,261,120.66	2,067,113,177.08
應付職工薪酬		263,403,301.53	540,096,177.35
應交稅費		603,499,297.12	453,974,032.68
應付利息		393,478,437.43	120,291,237.11
應付股利		1,556,520,023.66	138,500,000.00
其他應付款	15	5,539,828,985.10	5,158,966,317.83
一年內到期的非流動負債		<u>4,912,456,713.73</u>	<u>4,210,031,348.15</u>
<b>流動負債合計</b>		<b><u>16,137,540,352.54</u></b>	<b><u>13,542,201,681.41</u></b>
<b>非流動負債：</b>			
長期借款	16	12,042,789,858.42	8,447,537,245.75
應付債券		8,446,688,893.07	8,434,100,693.31
長期應付款		1,485,355,881.56	1,475,711,651.18
遞延收益		203,453,746.44	195,413,309.31
遞延所得稅負債		9,906,764,492.69	9,104,345,882.92
其他非流動負債		<u>767,620,500.00</u>	<u>415,320,500.00</u>
<b>非流動負債合計</b>		<b><u>32,852,673,372.18</u></b>	<b><u>28,072,429,282.47</u></b>
<b>負債合計</b>		<b><u>48,990,213,724.72</u></b>	<b><u>41,614,630,963.88</u></b>
<b>股東權益：</b>			
股本	17	3,623,917,038.00	3,623,917,038.00
資本公積		5,602,658,955.70	5,620,013,738.96
其他綜合收益		1,446,168,876.80	-
盈餘公積		1,226,111,855.65	1,226,111,855.65
未分配利潤		<u>26,618,935,429.84</u>	<u>26,095,809,439.81</u>
<b>歸屬於母公司股東權益合計</b>		<b><u>38,517,792,155.99</u></b>	<b><u>36,565,852,072.42</u></b>
少數股東權益		<u>3,623,931,942.53</u>	<u>3,354,921,066.82</u>
<b>股東權益合計</b>		<b><u>42,141,724,098.52</u></b>	<b><u>39,920,773,139.24</u></b>
<b>負債和股東權益總計</b>		<b><u><u>91,131,937,823.24</u></u></b>	<b><u><u>81,535,404,103.12</u></u></b>

## 附註

### 1. 公司基本情況

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

本公司於2015年6月26日完成了首次公開發行境外上市外資股即H股並在香港聯交所上市。本公司的經營範圍包括為所投資企業提供管理服務，提供企業管理諮詢，商品信息諮詢；為經營賣場提供設計規劃及管理服務；家具、建築材料(鋼材除外)、裝飾材料的批發，並提供相關配套服務。(涉及配額許可證管理、專項規定管理的商品按照國家有關規定辦理)。本公司及其子公司(以下簡稱「本集團」)的主營業務為家居裝飾及傢俱商場的經營、管理和專業諮詢服務。本公司之母公司為紅星控股，實際控制人為車建興。

### 2. 編製基礎

本集團執行企業會計準則及相關規定(以下簡稱「企業會計準則」)。

截至2017年6月30日，本集團流動負債合計金額超過流動資產。本集團管理層對自2017年6月30日起12個月的持續經營活動進行了評估，考慮到2017年6月30日本集團持有未使用的公司債發行額度以及持有未使用的超短期融資券額度，認為本集團因截至2017年6月30日流動資產小於流動負債而承擔的流動風險保持在可控範圍內，對本集團的持續經營不構成重大影響。因此，本財務報表是在持續經營假設的基礎上編製。

### 3. 記賬基礎和計價原則

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

#### 4. 收入及分部報告

分部報告信息：

	自有/ 租賃商場	委管商場	商品銷售 及相關服務	其他	未分配項目	合計
截至2017年6月30日止 六個月(未經審核)						
分部營業收入						
—對外交易收入	<u>3,188,830,865.46</u>	<u>1,473,052,100.58</u>	<u>109,284,985.25</u>	<u>299,799,373.19</u>	<u>-</u>	<u>5,070,967,324.48</u>
分部營業利潤	<u>1,708,326,154.41</u>	<u>719,533,882.28</u>	<u>(43,232,213.00)</u>	<u>149,758,009.77</u>	<u>336,181,592.47</u>	<u>2,870,567,425.93</u>
截至2016年6月30日止 六個月(未經審核)						
分部營業收入						
—對外交易收入	<u>2,966,245,991.60</u>	<u>1,308,898,546.99</u>	<u>92,625,009.42</u>	<u>215,928,633.16</u>	<u>-</u>	<u>4,583,698,181.17</u>
分部營業利潤	<u>1,577,706,825.85</u>	<u>562,221,185.55</u>	<u>(31,861,537.50)</u>	<u>129,427,423.09</u>	<u>356,343,779.39</u>	<u>2,593,837,676.38</u>

#### 5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (經重述)
利息支出	<b>650,222,248.82</b>	571,890,572.07
減：已資本化的利息費用	<b>(75,251,880.82)</b>	(128,782,803.62)
減：利息收入	<b>(39,982,040.44)</b>	(36,902,736.98)
<b>利息淨支出</b>	<b>534,988,327.56</b>	406,205,031.47
匯兌損益	<b>(470,457.37)</b>	(2,224.40)
其他	<b>9,694,953.52</b>	4,081,206.20
	<b><u>544,212,823.71</u></b>	<u>410,284,013.27</u>



## 6. 營業外收入

	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
非流動資產處置利得	72,105.26	240,835.71
政府補助	12,686,612.36	9,185,746.89
違約補償收入	1,876,804.47	1,429,303.00
項目終止收入	1,415,094.34	1,415,094.33
其他	7,312,753.54	5,234,072.51
	<b>23,363,369.97</b>	<b>17,505,052.44</b>

## 7. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (經重述)
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	429,281,114.67	401,293,755.10
遞延所得稅	268,505,840.16	274,101,817.03
上年度匯算清繳差異	27,195,962.12	(650,734.33)
	<b>724,982,916.95</b>	<b>674,744,837.80</b>

本公司及其所有子公司均在中國。根據中國《企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)以及《企業所得稅法》實施細則，位於中國境內的公司所得稅率為25%，除以下所述子公司外：

根據西部大開發計劃且已獲準於報告期內及上年同期根據《企業所得稅法》及相關法規享受15%的優惠稅率的若干子公司；根據新疆困難地區重點鼓勵發展產業企業計劃且已獲準於報告期內根據《企業所得稅法》及相關法規享受免徵企業所得稅的若干子公司。

## 8. 每股收益

截至2017年6月30日及2016年6月30日止六個月，基本每股收益的計算以下列數據為依據：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (經重述)
歸屬於母公司所有者的當期淨利潤	2,045,171,145.99	1,856,425,762.55
其中：歸屬於持續經營的淨利潤	2,045,171,145.99	1,856,425,762.55
歸屬於終止經營的淨利潤	-	-
用於計算基本每股收益的普通股加權數	3,623,917,038	3,623,917,038

本集團不存在稀釋性普通股。

## 9. 股息

本公司已於報告期內向本公司擁有人宣派截至2016年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.42元，本次宣派的末期股息總額共計約人民幣1,522,045,155.96元，該等股息已於報告期後支付。本公司董事會並無建議就報告期內派付任何股息。

## 10 應收賬款

應收賬款按種類披露：

種類	於2017年6月30日(未經審核)				賬面價值 金額
	賬面餘額		壞賬準備		
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項金額重大並單獨計提 壞賬準備的應收賬款	535,886,075.88	31.89	499,869,925.17	93.28	36,016,150.71
單項金額雖不重大但單獨 計提壞賬準備的應收賬款	115,182,340.91	6.85	107,493,541.40	93.32	7,688,799.51
按信用風險特徵組合計提 壞賬準備的應收賬款	1,029,417,374.48	61.26	92,056,355.30	8.94	937,361,019.18
合計	1,680,485,791.27	100.00	699,419,821.87	41.62	981,065,969.40

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

應收賬款賬面價值賬齡分析：

	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (經重述)
1年以內	<b>579,142,042.76</b>	437,025,528.30
1至2年	<b>294,578,833.32</b>	257,279,029.94
2至3年	<b>95,545,093.32</b>	103,546,575.34
3年以上	<b>11,800,000.00</b>	1,958,904.11
合計	<u><b>981,065,969.40</b></u>	<u>799,810,037.69</u>

## 11. 其他應收款

其他應收款按種類披露：

種類	於2017年6月30日(未經審核)				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額
單項金額重大並單獨計提 壞賬準備的其他應收款	53,259,800.42	6.41	53,259,800.42	100.00	-
單項金額雖不重大但單獨 計提壞賬準備的其他應收款	20,055,836.09	2.41	15,155,460.79	75.57	4,900,375.30
按信用風險特徵組合計提 壞賬準備的其他應收款	757,273,211.72	90.88	52,615,997.33	6.95	704,657,214.39
合計	<u>830,588,848.23</u>	<u>100.00</u>	<u>121,031,258.54</u>	<u>14.57</u>	<u>709,557,589.69</u>

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

## 12. 投資性房地產

	建成物業	在建物業	合計
於2016年1月1日(經重述)	54,391,000,000.00	6,970,000,000.00	61,361,000,000.00
本期購置	681,357,345.92	2,322,158,716.18	3,003,516,062.10
因收購子公司而增加	829,451,629.90	–	829,451,629.90
公允價值變動	1,542,191,024.18	211,841,283.82	1,754,032,308.00
完工在建物業轉入建成物業	4,618,000,000.00	(4,618,000,000.00)	–
<b>2016年12月31日(經重述)</b>	<b>62,062,000,000.00</b>	<b>4,886,000,000.00</b>	<b>66,948,000,000.00</b>
本期購置	226,652,801.09	1,291,659,400.65	1,518,312,201.74
因收購子公司而增加	–	296,159,686.72	296,159,686.72
公允價值變動	1,013,609,198.91	(53,172,087.37)	960,437,111.54
完工在建物業轉入建成物業	1,003,000,000.00	(1,003,000,000.00)	–
<b>於2017年6月30日(未經審核)</b>	<b>64,305,262,000.00</b>	<b>5,417,647,000.00</b>	<b>69,722,909,000.00</b>

### 13. 短期借款

項目	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (未經審核)
質押借款	10,000.00	10,000.00
抵押及質押 信用借款	22,000,000.00 245,838,000.00	500,000,000.00 —
合計	<u>267,848,000.00</u>	<u>500,010,000.00</u>

### 14. 應付賬款

項目	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (未經審核)
應付廣告及購貨款	<u>356,244,473.31</u>	<u>353,219,391.21</u>
合計	<u>356,244,473.31</u>	<u>353,219,391.21</u>

應付賬款按賬齡披露：

項目	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (未經審核)
1年以內	346,522,953.06	343,198,520.80
1至2年	4,678,958.36	5,011,770.62
2至3年	4,472,768.90	4,555,215.60
3年以上	<u>569,792.99</u>	<u>453,884.19</u>
合計	<u>356,244,473.31</u>	<u>353,219,391.21</u>

## 15. 其他應付款

項目	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (未經審核)
代收商戶貨款	1,163,410,281.05	1,303,284,841.62
商戶品質保證金及押金	1,550,056,203.76	1,421,900,377.11
預收合作方意向金	271,350,000.00	270,400,000.00
合作方往來款項	603,217,713.74	580,285,509.25
預提費用	162,732,399.72	250,615,063.76
商戶租賃定金	715,007,749.49	387,412,777.26
應付建築商款項	712,312,747.78	599,649,921.94
租賃費	43,800,029.63	51,603,323.91
應付股權轉讓款	30,988,965.89	30,988,965.89
應付預付卡款項	70,724,697.74	88,341,679.60
其他	216,228,196.30	174,483,857.49
合計	<b>5,539,828,985.10</b>	<b>5,158,966,317.83</b>

## 16. 長期借款

項目	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (未經審核)
抵押借款	6,847,191,060.55	6,034,082,209.80
抵押及質押借款	1,742,538,461.00	756,750,000.00
質押借款	1,739,000,000.00	–
抵押及保證借款	1,021,693,303.57	917,500,000.00
抵押、質押及保證借款	552,367,033.30	739,205,035.95
信用借款	140,000,000.00	–
合計	<b>12,042,789,858.42</b>	<b>8,447,537,245.75</b>

## 17. 股本

股東	期初數	本期變動			期末數
		發行新股	其他	小計	
<b>2017年1月1日至6月30日止期間</b>					
<b>(未經審核)：</b>					
紅星美凱龍控股	2,480,315,772.00	-	-	-	<b>2,480,315,772.00</b>
平安大藥房	3,688,206.00	-	-	-	<b>3,688,206.00</b>
上海晶海資產管理中心(有限合夥)	56,849,998.00	-	-	-	<b>56,849,998.00</b>
上海凱星企業管理中心(有限合夥)	7,589,999.00	-	-	-	<b>7,589,999.00</b>
上海弘美投資管理中心(有限合夥)	12,659,994.00	-	-	-	<b>12,659,994.00</b>
H股股東	1,062,813,069.00	-	-	-	<b>1,062,813,069.00</b>
合計	<b>3,623,917,038.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,623,917,038.00</b>

## 管理層討論及分析

### 1. 概覽

報告期內，本集團繼續圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」戰略定位，遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，不斷深化與家居裝飾及家具廠商、經銷商的合作，優化本集團所經營的家居裝飾及家具商場內的進駐品牌結構，為消費者提供更好的服務，取得了良好的業績。

報告期內，本集團實現營業收入人民幣5,071.0百萬元，相比2016年同期的人民幣4,583.7百萬元增長10.6%。毛利率由去年同期的74.3%下降1.4個百分點至72.9%。報告期內扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣1,286.4百萬元，相比2016年同期的人民幣1,218.9百萬元增長5.5%。截至報告期末，本集團貨幣資金餘額為人民幣7,753.9百萬元，相比2016年末的人民幣6,137.9百萬元增長26.3%。截至報告期末，本集團的淨資本負債率<sup>(附註)</sup>由2016年末的39.7%上升至43.4%。

附註：淨資本負債率是指各期末有息負債(包括短期借款、長期借款、應付債券、應付融資租賃款)扣除貨幣資金後除以所有者權益的比率。

報告期內，我們繼續保持自營與委管商場雙輪驅動的經營模式，並重點發展輕資產的委管經營模式，並在全國範圍內進一步戰略性地拓展商場網絡以提升本集團的市場份額，從而鞏固我們在中國家居裝飾及家具行業的市場領導地位。截至報告期末，我們共經營214家商場，覆蓋全國150個城市，商場總經營面積13,296,491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，如互聯網泛家居消費業務、互聯網家裝業務、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。



## 2. 營業收入

報告期內，本集團的營業收入為人民幣5,071.0百萬元，相比2016年同期的人民幣4,583.7百萬元增長10.6%。我們的營業收入增長穩定，主要是由於自有／租賃商場及委管商場相關收入增加。報告期內自有／租賃商場的租賃及管理費收入的增長，是我們開業商場的數量及經營面積增加所致。報告期內委管商場相關收入的增長，主要是報告期內本集團從提供商業諮詢服務及招商諮詢拓展為經營物業業主方的業務並取得新增收入所致。

下表載列我們按業務分部劃分的營業收入：

	截至6月30日止六個月			
	2017年(未經審核)		2016年(未經審核)	
	金額	%	金額	%
自有／租賃商場	<b>3,188,830,865.46</b>	<b>62.9</b>	2,966,245,991.60	64.7
委管商場	<b>1,473,052,100.58</b>	<b>29.0</b>	1,308,898,546.99	28.6
商品銷售及相關服務	<b>109,284,985.25</b>	<b>2.2</b>	92,625,009.42	2.0
其他	<b>299,799,373.19</b>	<b>5.9</b>	215,928,633.16	4.7
合計	<b><u>5,070,967,324.48</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>4,583,698,181.17</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

## 3. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣3,696.3百萬元，相比2016年同期的人民幣3,407.7百萬元增長8.5%；綜合毛利率為72.9%，相比2016年同期的74.3%下降1.4個百分點，主要是自有／租賃商場相關收入毛利率、委管商場相關收入毛利率及其他收入毛利率降低所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
自有／租賃商場	78.1%	78.6%
委管商場	65.6%	67.3%
商品銷售及相關服務	22.2%	30.4%
其他	71.5%	76.6%
合計	<u>72.9%</u>	<u>74.3%</u>

#### 4. 銷售費用與管理費用

報告期內，本集團銷售費用為人民幣577.2百萬元(佔營業收入的11.4%)，相比2016年同期的人民幣568.2百萬元(佔營業收入的12.4%)增長1.6%，這主要是我們開展品牌宣傳活動以及新開業商場推廣營銷投入導致廣告費及宣傳費用上升所致。

報告期內，本集團管理費用為人民幣468.1百萬元(佔營業收入的9.2%)，相比2016年同期的人民幣352.9百萬元(佔營業收入的7.7%)增長32.6%，主要是我們基於建立全渠道泛家居消費平台的戰略佈局，增加擴展性業務相關團隊人員數量、提升員工薪酬水平、新增互聯網應用平台研發團隊開支導致職工薪酬以及福利費、辦公及行政費用上升等因素所致。

#### 5. 財務費用

報告期內，本集團財務費用為人民幣544.2百萬元，相比2016年同期的人民幣410.3百萬元增長32.6%；其中，總利息支出為人民幣650.2百萬元，相比2016年同期的人民幣571.9百萬元增長13.7%，主要是本集團為滿足經營規模擴張所需資金，於2016年下半年及報告期內新增銀行借款及發行境內公司債券，導致有息負債規模上升所致。

## 6. 所得稅費用

報告期內，本集團所得稅費用為人民幣725.0百萬元，相比2016年同期的人民幣674.7百萬元增長7.4%。通過有效、合理的稅務籌劃，有效所得稅稅率由2016年同期的25.9%下降至報告期內的25.2%。

## 7. 歸屬於母公司所有者的淨利潤，扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤及每股收益

報告期內，歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣2,045.2百萬元，相比2016年同期的人民幣1,856.4百萬元增長10.2%；扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣1,286.4百萬元，相比2016年同期的人民幣1,218.9百萬元增長5.5%。以上主要是我們營業收入較上年同期有較大幅度增長所致。

	截至6月30日止六個月		
	2017年 (未經審核)	2016年 (經重述)	增長
歸屬於母公司所有者 的淨利潤	<b>2,045,171,145.99</b>	1,856,425,762.55	10.2%
歸屬於母公司所有者的 淨利潤率	<b>40.3%</b>	40.5%	-0.2個百分點
扣除非經常性損益後歸屬於 母公司所有者的淨利潤	<b>1,286,401,391.88</b>	1,218,897,065.56	5.5%
扣除非經常性損益後歸屬於 母公司所有者的淨利潤率	<b>25.4%</b>	26.6%	-1.2個百分點

報告期內本集團每股收益為人民幣0.56元，2016年同期為人民幣0.51元。

## 8. 應收賬款

截至報告期末，本集團應收賬款賬面價值為人民幣981.1百萬元(其中，應收賬款餘額為人民幣1,680.5百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣699.4百萬元)，相比2016年末的人民幣799.8百萬元增加人民幣181.3百萬元，主要是報告期內本集團委管商場收入增長帶來相關應收賬款增加所致。

## 9. 投資性房地產及公允價值變動收益

截至報告期末，本集團投資性房地產賬面價值為人民幣69,722.9百萬元，相比2016年末的人民幣66,948.0百萬元增長4.1%；報告期內，本集團投資性房地產實現公允價值變動收益人民幣960.4百萬元。上述增長趨勢主要是報告期內我們在建自有商場工程進度推進和已完工自有商場物業面積增加，以及部分開業商場因租賃及管理收入水平持續穩定增長而提升物業公允價值所致。

## 10. 資本開支

報告期內，本集團資本性支出為人民幣1,618.2百萬元(2016年同期：人民幣1,897.4百萬元)，主要包括投資性房地產相關土地購置和工程建設支出。

## 11. 貨幣資金及現金流量

截至報告期末，本集團貨幣資金餘額為人民幣7,753.9百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣7,173.8百萬元)，相比2016年末的人民幣6,137.9百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣5,892.4百萬元)增加人民幣1,616.0百萬元。

報告期內，本集團經營活動產生的現金流量淨額為人民幣2,516.2百萬元，投資活動產生的現金流量淨額為人民幣-4,886.0百萬元，籌資活動產生的現金流量淨額為人民幣3,651.2百萬元。

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動產生的現金流量淨額	<b>2,516,150,714.39</b>	1,464,129,902.16
投資活動產生的現金流量淨額	<b>(4,885,979,737.52)</b>	(2,322,219,571.77)
融資活動產生的現金流量淨額	<b>3,651,200,236.14</b>	437,004,386.13
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額	<b><u>1,281,371,213.01</u></b>	<b><u>(421,085,283.48)</u></b>

## 12. 主要負債比率

下表載列我們的主要負債比率：

	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (經重述)
資產負債率 <sup>(1)</sup>	53.8%	51.0%
淨資本負債率	43.4%	39.7%

附註：

(1) 資產負債率按各期末負債總額除以資產總額計算。

## 13. 資產抵押

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值為人民幣52,966.6百萬元之投資性房地產，以及餘額為人民幣37.1百萬元之限制性貨幣資金，用於獲得借款及提供擔保。

## 14. 或有負債

本集團與合作夥伴就向一家合營企業授出的金額最多為人民幣400.0百萬元之貸款向銀行提供財務擔保；截至報告期末，該等貸款已由該合營企業償還(截至2016年12月31日：人民幣98.0百萬元已由該合營企業予以利用)。

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2,500.0百萬元之貸款向金融機構提供財務擔保，其中本集團根據25%持股比例為上述融資提供相應比例之擔保(人民幣625.0百萬元)；截至報告期末，其中人民幣1,300.0百萬元已由該聯營企業予以利用(截至2016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之合營及聯營企業財務狀況良好。

## 15. 資本承諾

截至報告期末，本集團已簽訂合約但未於財務報表中確認的有關收購及開發投資性房地產的資本開支金額為人民幣1,466.7百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾向與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣664.1百萬元。

## 16. 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43.4%。銀行借款、應付債券及應付融資租賃款合計人民幣26,064.2百萬元，其中一年以上要求償還部分佔80.2%。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。

## 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. 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及美元為單位的銀行存款、銀行借款及股權投資，並將以港幣派付H股之股息。我們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。



## 19. 人力資源

於報告期末，本集團共聘用20,667名員工(2016年同期：17,793名員工)。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水準確定員工的基本工資和獎金水準，並為員工繳納社會保險及住房公積金。報告期內，本集團薪酬開支總額為人民幣1,163.3百萬元(2016年同期：人民幣881.8百萬元)。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水準和業務實踐能力。

## 20. 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214家商場，覆蓋全國28個省、直轄市及自治區的150個城市，商場總經營面積13,296,491平方米。我們通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式佔領了一線城市、二線城市核心區域的物業，同時積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。

報告期內，我們繼續執行自營商場的戰略性佈局的政策，確保大多數自營商場在一線城市及二線城市的核心區域佈局。截至報告期末，我們經營著69家自營商場，總經營面積5,327,755平方米，平均出租率97.0%。報告期內，成熟商場同店增長率<sup>(1)</sup>為-0.7%，主要受2016年營業稅改增值稅價稅分離<sup>(2)</sup>的影響。剔除營業稅改增值稅以及一家非持續經營商場的影響後，成熟商場同店增長率為4.3%。

附註：

- (1) 「成熟商場同店增長率」指所有已有有三個完整財政年度運營記錄且截至報告期末仍在運營的自營商場於報告期內的平均實際單位面積經營收入較去年同期的增長。

- (2) 根據財政部、國家稅務總局發佈了《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)。從2016年5月1日起，本集團租賃收入、建築業務等由繳納營業稅改為繳納增值稅。為了資料的可比性，我們將2016年上半年收入模擬為按增值稅價稅分離後的收入。

此外，我們憑藉著在家居裝飾及家具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145家委管商場，總經營面積7,968,737平方米，平均出租率96.6%。截至報告期末，我們有354個籌備中的委管商場已簽約且已取得土地證。

## **21. 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準。

### **21.1 招商管理**

我們順應市場消費趨勢，持續優化商場品牌和品類的佈局，引領家居消費趨勢；加大引入國際品牌，持續打造國際館。

### **21.2 營運管理**

我們全面推廣「服務口碑」項目，在價格、質量、服務等方面提出了對商場運營管理的高標準、嚴要求，提升客戶滿意度；同時還持續開展「綠色領跑」項目，提升消費者綠色家居生活，通過數字化空間管理手段提高商場的營運管理效率。



### **21.3 營銷管理**

我們通過加強品牌傳播，重視品牌形象的統一管理，傳遞企業「家居生活專家」形象；打通線上、線下會員管理體系，進一步提升會員購物體驗；持續升級數字營銷平台，開展精準營銷；借助異業延伸渠道，持續提升口碑；資源分享，開展聯合營銷。

### **21.4 物業管理**

我們改善商場環境，嚴控商場安全，提升顧客體驗；提倡節能環保，打造綠色商場。報告期內，我們累計有57家主要商場的用電量較2016年同期節約2.6%。

## **22. 擴展性業務：蓬勃發展**

我們的各項擴展性業務在報告期內蓬勃發展。我們繼續圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」的戰略定位，以「家」為核心，進行業務的上下游跨界外延，打造泛家居行業的商業生命共同體。報告期內，我們的互聯網平台為消費者提供裝修、居家消費品購買等泛家居消費產業鏈服務；我們還提供全方位物流服務，以滿足平台兩端多重需求，實現資源共用。

## **23. 信息科技的商業化應用**

報告期內，我們在信息化建設領域，繼續推廣家居裝飾及家具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「智慧商場」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。

## 24. 高效的人力資源管理政策

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、人才賦能、人才培養等方面有所建樹。

## 25. 展望與前景

2017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「全渠道泛家居業務平台服務商」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. 致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿；
3. 通過數字化戰略提升企業的長期競爭力；及
4. 積極尋求合適的投資和併購目標，深度整合家居裝飾及家具行業上下游的資源、形成戰略佈局；探討資產證券化的機會，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日在聯交所主板上市。

## 遵守《企業管治守則》

截至2017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)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，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2017年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載規定準則。

## 購買、出售或贖回上市證券

本集團於截至2017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。

## 中期股息

董事會並無建議就截至2017年6月30日止六個月派付股息。

## 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84%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1,817.8百萬元，用於對現有債項再融資已使用人民幣1,208.8百萬元，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1,664.3百萬元。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

### 類REITS進展情況

截至本公告日期，有關類REITS計劃已獲得中國相關監管機構發行批准。天津暢和股權投資基金管理有限公司(「高和資本」)發起的契約式私募基金已分別完成對天津紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司及天津紅星美凱龍國際家居廣場有限公司100%股權的收購。目前，高和資本正在

就發行事宜與潛在投資者積極溝通，將協調各中介機構在近期擇機發行該類REITS計劃，本公司也將對該發行提供必要的支持。詳情請參閱本公司日期為2017年5月4日、5月16日、5月18日及6月29日的公告。

### **向上海紅星美凱龍置業有限公司收購金山物業的關聯交易**

於2017年8月28日，本公司與上海紅星美凱龍置業有限公司(「賣方」)、上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司(「項目公司」)及上海洪美置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，本公司有條件同意收購項目公司100%股權，總代價為人民幣520,000,000元。股權轉讓協議下的交易有待完成。詳情請參閱本公司日期為2017年8月28日的公告。

### **審閱中期業績**

本公司審核委員會已審閱截至2017年6月30日止六個月的中期業績公告及未經審核的截至2017年6月30日止六個月期間簡明合併財務報表。

### **發佈中期業績公告及中期報告**

本公告將在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))上發佈。於適當時間，本公司載有上市規則規定的資料的2017年中期報告將寄發予股東並將刊載於聯交所網站和本公司網站。

承董事會命  
紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
車建興  
董事長

中國，上海  
2017年8月28日

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