红星美凯龙控股集团有限公司 公开发行2017年公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者）

发行人：红星美凯龙控股集团有限公司
主承销商：中山证券有限责任公司

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书的全部内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要、募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证，任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则、本募集说明书摘要及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时付息本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书摘要约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书摘要及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责，发行人的相关信息披露文件应按时以、准确、完整地向投资者披露，因债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式监集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判、提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益受托管理人承诺，在受托管理期间因其职不履行、近证履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人聘用履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、本期债券评级为AAA级；本期债券上市前，发行人2017年6月末合并报表中所有者权益为4,776,478.66万元，资产负债率为65.94%；本期债券上市后，发行人2014-2016年度和2017年1-6月归属于母公司股东的净利润分别为230,460.96万元、247,469.81万元、258,398.64万元和140,918.78万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为245,443.14万元，预计不少于本期债券一年利息的5倍。本期债券发行及挂牌转让安排请参见发行公告。

二、2014-2016年末，发行人包含长期借款、一年内到期的长期借款及应付债券、应付债券、短期借款、一年内到期的应付融资租赁款、应付融资租赁款合计的有息负债分别为2,978,628.75万元、3,353,291.14万元和4,407,709.63万元，占负债总额比例分别为46.80%、50.36%和56.22%，占净资产比例分别为84.78 %、80.27%和103.61%。有息负债占负债总额和净资产的比例较高，较高的有息负债总额和负债率使发行人的经营存在一定的偿付风险，如果发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地偿付债务本息，可能面临偿债能力及时其经营活动产生不利影响。

三、发行人通过子公司主要经营住宅家居商场运营、商业地产住宅开发等在内的业务，开发项目的融资主要通过银行、信托等金融机构的开发贷款、固定资产融资等方式实现，融资一般以项目资产设定为抵押，因此整体受限资产金额较大，2014-2016年末，发行人受限资产的账面价值分别为6,108,026.14万元、4,584,129.04万元和5,477,828.04万元，占资产总额的比例分别为61.83%、42.30%和43.33%，为提供合规足值的融资抵押，发行人已设定抵押的资产规模较大，影响发行人的资产变现能力，此外，虽然发行人的票据及信用证录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因担保款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还债款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

四、2014-2016年末和2017年6月末，发行人存货分别为1,922,606.14万元、1,784,919.56万元、1,932,262.35万元和2,329,736.40万元，占流动资产的比例分别为53.20、44.95%、43.14%和47.00%。发行人存货主要为商业、住宅开发成本，近年来公司商业、住宅地产开发业务发展较为稳定，存货规模呈波动增长趋势，未来，如果地产行业供需关系发生改变，可能对发行人商业、住宅项目销售产生一定负面影响，进而导致发行人相关存货的出售或变现存在一定不确定性；且如果未来商业、住宅项目价格大幅下降，则可能降低发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

五、2014-2016年末和2017年6月末，发行人其他应收款余额分别为886,141.59万元、887,617.71万元、953,250.08万元和933,385.99万元，占流动资产的比例分别为24.52%、22.35%、21.28%和18.83%。其他应收款项主要为发行人合作方及关联方的借款及往来款，若关联方或合作方经营出现异常，则可能导致发行人无法收回前期投资款，发行人的盈利能力将因此受到不利影响。

六、随着家居建材流通业务和商业物业运营业务的发展，发行人所持自有物业规模逐年增加。而发行人的日持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动会影响发行人非经常性损益并进而影响发行人的利润总额。2014-2016年末和2017年6月末，发行人投资性房地产账面价值分别为5,511,700.00万元、6,093,100.00万元、7,132,000.00万元和7,436,090.90万元，占资产总额的比例分别为55.79%、56.23%、56.57%和53.25%。2014-2016年度和2017年1-6月，发行人投资性房地产公允价值变动收益分别为186,227.76万、99,869.35万元、192,381.26万元和103,226.53万元，占利润总额的比例分别为35.09%、20.42%、36.88%和134.75%。同时，2014-2016年末和2017年6月末，发行人未分配利润分别为2,017,093.34万元、2,238,563.15万元、2,486,711.80万元和2,620,630.58万元，占所有者权益的比例分别为57.41%、54.06%、55.92%和54.87%。发行人未分配利润的增加主要由投资性房地产公允价值变动收益产生。发行人投资性房地产公允价值变动特殊方正，是因为商业物业近年来良好的市场环境，若未来宏观经济形势乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的日持物业价格也将随之波动，发行人的利润总额、资产规模或政策因此受到不利影响。

七、与持续提升核心竞争力和实施发展战略，发行人未来几年仍将通过子公司大力推进家居商场建设和商业、住宅地产开发业务，而这在业务所处的行业均属于资金高度密集的行业，因此业务的良好运行和发展有赖发行人未来的资本投入力度。截至2017年6月末，发行人了属在建项目商场和商业、住宅地产项目共计10个，主要环境商场11个，未来资本支出规模较大。未来对资本投入的需求要求发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的同时开辟包括直接融资和间接融资等多种融资渠道，而发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等外部因素的影响。若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

八、2014-2016年度和2017年1-6月，发行人营业外收入分别为13,507.64万元、12,424.32万元、12,738.03万元和2,859.65万元，占净利润的比例分别为3.48%、3.52%、3.15%和1.29%。发行人营业外收入主要系项目建设过程中的政府补助款，2014-2016年度，发行人获得的政府补助分别为9,464.00万元、10,296.00万元、9,261.66万元，6,965.12万元和4,506.05万元，分别占当年净利润的比例分别为2.43%、1.97%和2.15%。发行人营业外收入获得的不确定性或对发行人净利润及偿债能力产生一定影响。

九、截至2017年6月末，发行人除按揭担保外，合计对外担保余额805,700.00万元，占发行人净资产的比例为16.87%。发行人对外担保业务主要为商业、住宅开发业务需要，有良好的还款能力的合作伙伴为主，但若被担保方经营出现异常，无法及时偿还债务的行为，可能出现的担保风险或对发行人的日常经营产生一定影响。

十、发行人产品方项目及土地储备位于三、四线城市，由于项目开发周期较长，且部分三、四线城市存在经济基础较弱、人口外流以及房地产供过于求等现象，若发行人不能准确进行市场定位以及把握开发节奏，可能面临去化风险或对发行人日常经营产生一定影响。

十一、发行人子公司红星美凯龙家居集团股份有限公司于2015年6月26日成功在香港联交所上市，并于2016年3月30日举行2016年第二次临时股东大会，审议并通过了关于A股发行的议案。红星美凯龙家居集团股份有限公司就A股发行向中国证券监督管理委员会提交过报送A股招股说明书在内的申请材料，并于2016年5月9日获得中国证券监督管理委员会受理，目前尚在审批过程中。

红星美凯龙家居集团股份有限公司可在香港联交所上市，进一步提升了发行人品牌形象、拓展了综合融资渠道，加强了行业竞争优势，若能成功在A股发行，或对发行人的品牌形象带来进一步提升。

十二、发行人已向一家债券违约（包括债务融资工具、公司债券、公司债券等）或没有清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票等其他债务融资，且单笔或累计的总金额达到或超过：（1）各货币折入人民币50,000万元；或（2）发行人最近一年或最近一个季度财务报表净资产的1%（以较低者为准），将构成本期债券违约，请投资者予以关注。

十三、在债券存续期间，若发行人未达到发行时募集说明书中所载的有关信息披露标准，或发生债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约的风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式监集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判、提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益受托管理人承诺，在受托管理期间因其职不履行、近证履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人聘用履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、本期债券评级为AAA级；本期债券上市前，发行人2017年6月末合并报表中所有者权益为4,776,478.66万元，资产负债率为65.94%；本期债券上市后，发行人2014-2016年度和2017年1-6月归属于母公司股东的净利润分别为230,460.96万元、247,469.81万元、258,398.64万元和140,918.78万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为245,443.14万元，预计不少于本期债券一年利息的5倍。本期债券发行及挂牌转让安排请参见发行公告。

二、2014-2016年末，发行人包含长期借款、一年内到期的长期借款及应付债券、应付债券、短期借款、一年内到期的应付融资租赁款、应付融资租赁款合计的有息负债分别为2,978,628.75万元、3,353,291.14万元和4,407,709.63万元，占负债总额比例分别为46.80%、50.36%和56.22%，占净资产比例分别为84.78 %、80.27%和103.61%。有息负债占负债总额和净资产的比例较高，较高的有息负债总额和负债率使发行人的经营存在一定的偿付风险，如果发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地偿付债务本息，可能面临偿债能力及时其经营活动产生不利影响。

三、发行人通过子公司主要经营住宅家居商场运营、商业地产住宅开发等在内的业务，开发项目的融资主要通过银行、信托等金融机构的开发贷款、固定资产融资等方式实现，融资一般以项目资产设定为抵押，因此整体受限资产金额较大，2014-2016年末，发行人受限资产的账面价值分别为6,108,026.14万元、4,584,129.04万元和5,477,828.04万元，占资产总额的比例分别为61.83%、42.30%和43.33%，为提供合规足值的融资抵押，发行人已设定抵押的资产规模较大，影响发行人的资产变现能力，此外，虽然发行人的票据及信用证录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因担保款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还债款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

四、2014-2016年末和2017年6月末，发行人存货分别为1,922,606.14万元、1,784,919.56万元、1,932,262.35万元和2,329,736.40万元，占流动资产的比例分别为53.20、44.95%、43.14%和47.00%。发行人存货主要为商业、住宅开发成本，近年来公司商业、住宅地产开发业务发展较为稳定，存货规模呈波动增长趋势，未来，如果地产行业供需关系发生改变，可能对发行人商业、住宅项目销售产生一定负面影响，进而导致发行人相关存货的出售或变现存在一定不确定性；且如果未来商业、住宅项目价格大幅下降，则可能降低发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

五、2014-2016年末和2017年6月末，发行人其他应收款余额分别为886,141.59万元、887,617.71万元、953,250.08万元和933,385.99万元，占流动资产的比例分别为24.52%、22.35%、21.28%和18.83%。其他应收款项主要为发行人合作方及关联方的借款及往来款，若关联方或合作方经营出现异常，则可能导致发行人无法收回前期投资款，发行人的盈利能力将因此受到不利影响。

六、随着家居建材流通业务和商业物业运营业务的发展，发行人所持日