

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。本節僅為概要，故並未載列可能對閣下屬重要的所有資料。於決定投資[編纂]前，閣下應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」。於決定投資[編纂]前，閣下應仔細閱讀該章節。

概覽

根據弗若斯特沙利文的數據，就經營面積、商場數量及地理覆蓋面而言，我們是中國最大的家居裝飾及傢俱商場運營商。我們於2000年推出「紅星美凱龍」品牌，並開設首個品牌商場，截至2014年12月31日，商場網絡增至158個，總經營面積約為10,766,282平方米，於中國26個省份115個城市提供18,000多個產品品牌。截至本文件日期，我們擁有大量商場儲備，包括25個籌備中的自營商場，估計總建築面積約為3,460,437平方米；359個籌備中的委管商場，估計總建築面積約為20,274,000平方米。

我們處於快速增長的家居裝飾及傢俱零售市場的領先市場地位。根據弗若斯特沙利文的數據，中國家居裝飾及傢俱零售市場是中國家居裝飾及傢俱行業中增長最迅猛的類別之一，預計在未來五年將以10.0%的年複合增長率繼續這一趨勢。我們相信，根據弗若斯特沙利文的數據，2014年，我們在家居裝飾及傢俱零售行業中所佔市場份額最大，佔連鎖零售商場行業市場份額的10.8%，佔整個零售市場份額的2.6%。我們領先的市場地位和無與倫比的地域覆蓋範圍將使我們能全面利用這個有吸引力的增長機遇。

我們的商場(作為一個有吸引力的第三方平台)在商場內將品牌與客戶聯繫在一起，通過提供定製產品和服務迎合不斷變化的客戶需求，提供卓越的「一站式」購物體驗。這個平台，與我們領先的市場地位、與眾不同的客戶服務、遍佈全國的商場、卓越經營和全國知名的「紅星美凱龍」品牌結合在一起，連構成了我們優於競爭對手的核心競爭優勢。此外，我們憑藉這些優勢擴大我們家居裝飾及傢俱服務的範圍，包括家居設計、消費金融及預付卡、物流配送及統一採購。

業務模式

我們的業務模式乃建立在自營商場及委管商場的結合之上。通過自營商場，我們向商戶提供綜合服務，包括設計購物空間、員工培訓、銷售和營銷、日常經營和管理以及客戶服務等，並獲得固定的月租金和管理費。通過委管商場，我們利用我們的強大的品牌知名度和多年的經營經驗，為我們的合作夥伴提供全方位的經營服務，包括選址、施工諮詢、設計裝修、招商及日常經營和管理，作為回報對價，我們根據委管協議在不同參與階段獲得不同費用。

概 要

我們雙管齊下的業務模式，使我們可快速擴張並進一步深入發展，還可以有效控制自身投資風險。我們的大部分自營商場戰略性地位於一二線城市，通過租金及管理費提供經常性的可預測的經營收入。展覽空間協議的期限一般為一年，可續期。因大部分委管商場均位於三線及其他城市，故我們能有效擴大地域覆蓋面以進一步增加我們在中國的市場份額及提升品牌知名度。截至2014年12月31日，我們經營了52個自營商場（總經營面積約為4,033,458平方米）及106個委管商場（總經營面積約為6,732,824平方米）。截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度，自有／租賃商場產生的收入分別佔總收入的73.4%、66.0%及61.5%，而委管商場產生的收入分別佔總收入的26.6%、33.2%及35.1%。這一業務模式鞏固我們在發達地區的市場領導地位，抓住其消費增長及物業增值帶來的機遇，與此同時迅速在三線及其他城市拓展我們的地理分佈，而不會產生大量資本開支。

我們擁有良好的增長和盈利往績記錄。收入從2012年的人民幣5,253.7百萬元增至2013年的人民幣6,360.7百萬元及2014年的人民幣7,935.1百萬元，年複合增長率為22.9%。毛利亦從2012年的人民幣3,801.5百萬元增至2013年的人民幣4,571.1百萬元及2014年的人民幣5,881.1百萬元，年複合增長率為24.4%。我們的毛利率從2012年的72.4%增至2014年的74.1%。

我們的競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢將我們與競爭對手區分開來：(i)毋庸置疑的市場領導者，具備遍佈全國的網絡；(ii)中國家居裝飾及傢俱行業最具盛名及備受讚譽的品牌；(iii)通過卓越服務與品質提供與眾不同的購物體驗；(iv)通過擁有家居裝飾及傢俱生態系統中極具吸引力的第三方平台創造顯著的稀缺價值；(v)雙管齊下的擴張模式高效且難以複製；及(vi)由董事長車建興先生率領的富有遠見、創意及經驗豐富的管理團隊。更多詳情請參閱本文件第126頁「業務 — 我們的競爭優勢」。

我們的戰略

我們旨在執行以下戰略以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：(i)透過主動型管理促進現有商場網絡的增長及表現；(ii)透過策略性擴張商場網絡鞏固我們的市場領導力；(iii)以多元化形式及多元化品牌組合滲透更多市場；(iv)全面推出電子商務平台，為顧客提供全渠道零售體驗；(v)拓展有吸引力的關聯產品及服務；及(vi)透過推行資訊科技系統及商業化來自我們無遠弗屆的零售網絡的「巨量資料」，繼續提升運作效率。更多詳情請參閱本文件第132頁「業務 — 我們的戰略」。

概 要

歷史財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的綜合財務資料。所有數據均摘自本文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表。下文所載財務資料應與本文件第I-1頁附錄一所載會計師報告一併閱讀。

歷史綜合收益表數據摘錄

	截至12月31日止年度					
	2012年		2013年		2014年	
	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比
	(千元，百分比除外)					
收入	5,253,733	100.0	6,360,703	100.0	7,935,131	100.0
銷售及服務成本	(1,452,260)	(27.6)	(1,789,571)	(28.1)	(2,054,070)	(25.9)
毛利	3,801,473	72.4	4,571,132	71.9	5,881,061	74.1
投資物業公允價值變動	1,112,493	21.2	2,052,060	32.3	2,415,278	30.4
稅前利潤	3,095,249	58.9	4,468,879	70.3	5,350,171	67.4
所得稅開支	(838,652)	(15.9)	(1,199,552)	(18.9)	(1,428,167)	(18.0)
年內利潤及全面收入總額	<u>2,256,597</u>	<u>43.0</u>	<u>3,269,327</u>	<u>51.4</u>	<u>3,922,004</u>	<u>49.4</u>
以下人士應佔：						
本公司擁有人	1,907,090	36.3	3,013,182	47.4	3,632,917	45.8
非控制權益	349,507	6.7	256,145	4.0	289,087	3.6
	<u>2,256,597</u>	<u>43.0</u>	<u>3,269,327</u>	<u>51.4</u>	<u>3,922,004</u>	<u>49.4</u>
非國際財務報告準則標準：						
未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利	2,427,580	46.2	2,978,620	46.8	4,020,399	50.7

概 要

非《國際財務報告準則》標準的計算

我們透過非《國際財務報告準則》財務標準與最新《國際財務報告準則》表現標準之間的對賬消除非《國際財務報告準則》標準的限制，所有標準均應於評估我們的表現時予以考慮。下表載列所呈列年度的未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利與根據《國際財務報告準則》計算及呈列的最直接可資比較財務標準（即利潤及全面收入總額）的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
利潤及全面收入總額	2,256,597	3,269,327	3,922,004
加：所得稅開支	838,652	1,199,552	1,428,167
稅前利潤	3,095,249	4,468,879	5,350,171
增：			
財務成本	554,396	631,358	856,162
物業、廠房及設備折舊	84,673	95,955	102,260
無形資產攤銷	4,310	4,975	14,562
減：			
應佔聯營企業利潤	(45,545)	(41,613)	(14,133)
應佔合營企業利潤／(虧損)	14,435	9,835	(3,680)
其他開支	6,115	26,564	112,855
其他損益	48,387	30,172	187,197
投資物業公允價值變動	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)
其他收入	(221,947)	(192,445)	(169,717)
未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利	2,427,580	2,978,620	4,020,399

歷史綜合財務狀況表數據摘錄

	截至12月31日		
	2012年	2013年	2014年
		(人民幣千元)	
流動資產	5,788,227	4,959,251	5,125,479
流動負債	6,887,250	9,288,047	10,419,993
流動負債淨額	1,099,023	4,328,796	5,294,514
非流動負債	20,987,424	23,093,779	24,084,806
非流動資產	55,270,616	61,901,164	66,792,413
資產淨值	33,184,169	34,478,589	37,413,093

歷史綜合現金流量表數據摘錄

	截至12月31日		
	2012年	2013年	2014年
		(人民幣千元)	
經營活動所產生(使用)的現金淨額	2,991,880	3,615,518	3,247,292
投資活動所產生(使用)的現金淨額	(3,067,498)	(3,215,185)	(2,564,096)
融資活動所產生(使用)的現金淨額	283,240	(361,597)	(895,717)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	207,622	38,736	(212,521)

概 要

關鍵財務比率

下表載列了截至所示日期或期間的若干財務比率概要。請參閱本文件第303頁「財務資料 — 關鍵財務比率」。

	截至12月31日止年度／截至12月31日		
	2012年	2013年	2014年
流動比率(倍數).....	0.84×	0.53×	0.49×
速動比率(倍數).....	0.84×	0.53×	0.49×
淨資本負債比率(%).....	23.9%	29.7%	30.9%
資產－負債比率(%).....	45.7%	48.4%	48.0%
股本回報率(%).....	7.1%	9.7%	10.9%
總資產回報率(%).....	3.4%	5.1%	5.7%
毛利率(%).....	72.4%	71.9%	74.1%
純利率(%).....	43.0%	51.4%	49.4%
利息償付比率(倍數).....	2.57×	3.08×	3.79×

概 要

物業估值

以下資料乃摘錄自「附錄三 — 物業估值報告」中仲量聯行的估值報告，概述了仲量聯行對各類物業的評估及所節選的仲量聯行評估過程中使用的關鍵參數。有關估值及仲量聯行評估過程中使用的關鍵參數的更多詳情，請參閱本文件第III-1頁的「附錄三 — 物業估值報告」。敬請閣下注意，仲量聯行編製的市值乃基於若干假設，這些假設可能會發生變化，有關市值可能無法實現。更多詳情請參閱本文件第47頁「風險因素 — 與我們業務和行業相關的風險 — 物業估值報告中投資物業的評估價值可能與實際可變現價值存在差異，並有可能調整」。

編號	物業類別	截至2014年 12月31日的 現時市值 (人民幣百萬元)	估值方法及關鍵參數	附錄三中物業估 值報告的頁碼
A部分 — 本集團持有的物業權益				
第一類	本集團在中國持作投資的物業權益	45,675	收入法 ：評估源自現有租賃及在現有市場上可獲得的物業租金收入(計及租約期滿後租賃的收入增長潛力)，當時已將有關收入資本化，以按適當的資本化率確定市值。	III-4
第二類	本集團在中國持有處於開發階段的物業權益	5,836	直接比較法 ：於估值日期，假設處於開發階段的物業權益將根據本集團提供的最新開發計劃開發及完成；參考相關市場上現有可作比較的銷售案例，亦已計及已產生的建設成本及與建設階段相關的專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。	III-8
第三類	本集團在中國持作未來開發的物業權益	891	直接比較法 ：假設物業權益現時可即時交空出售，並參考相關市場上現有可作比較的銷售交易。	III-10
合計		52,402		
B部分 — 根據回購協議持有的物業權益				
		8,982	收入法 ：評估源自現有租賃及在現有市場上可獲得的物業租金收入(計及租約期滿後租賃的收入增長潛力)，當時已將有關收入資本化，以按適當的資本化率確定市值。	III-11

概 要

未經審核備考經調整有形資產淨值

[編纂]

概 要

控股股東

車建興先生為本公司控股股東。截至本文件日期，上海紅星美凱龍投資有限公司(為投資控股公司，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)約持有本公司已發行股本總額的80.52%。緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，上海紅星美凱龍投資有限公司將持有經擴大已發行股本的約【編纂】%。因此，【編纂】完成後，車建興先生將仍為本公司的控股股東。

自2007年以來，我們已收到聯屬公司Warburg Pincus大量戰略投資。緊隨【編纂】後，假設【編纂】未獲行使，Candlewood及Springwood(均為Warburg Pincus的聯屬公司)將合共持有本公司已發行股本總額的約【編纂】%，且上市後將均為本公司主要股東。2010年，我們亦收到平安大藥房投資。緊隨【編纂】後，假設【編纂】未獲行使，平安大藥房將持有本公司已發行股本總額的約【編纂】%。有關【編纂】投資的詳情，請參閱本文件「歷史及發展 — 【編纂】投資」一節。

所得款項用途

倘【編纂】未獲行使，且假設【編纂】為每股【編纂】【編纂】港元(即本文件所列【編纂】範圍的中位數)，我們估計在扣除我們就【編纂】應付的包銷費用、佣金及估計開支後，我們將獲得的【編纂】所得款項淨額估計將約為【編纂】港元。我們擬將【編纂】所得款項淨額作以下用途(可根據我們所涉業務的需求及市況變化而調整)：

- 約【編纂】港元(佔估計所得款項淨額總值的約【編纂】%)將用作以下九個新自營商場的開發資金，包括武漢額頭灣商場、天津塘沽商場、瀋陽於洪商場、合肥四里河商場、中山港口商場、武漢漢陽商場、南京浦口商場、哈爾濱西客站商場及無錫太湖商場。截至2014年12月31日，就上述九個商場已付及將付的總成本分別為人民幣3,927.6百萬元及人民幣3,461.7百萬元。分配予這九個項目的所得款項淨額將用作該等商場將產生的建設成本資金；
- 約【編纂】港元(約佔估計所得款項淨額總值的【編纂】%)將用於投資或收購其他家居裝飾零售商及我們沿中國家居裝飾價值鏈拓展至的新領域中的其他市場參與者。截至最後可行日期，我們並無最終或明確的認識、承諾或協議，且並無就任何相關投資或收購進行任何有關協商；
- 約【編纂】港元(約佔估計所得款項淨額總值的【編纂】%)將用於就我們的現有債項進行再融資，包括截至最後可行日期的五項未付本金的貸款融通，分別為自中國工

概 要

商銀行獲得的人民幣734.4百萬元、自中國銀行獲得的人民幣175.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣105.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣30.0百萬元及自中國銀行獲得人民幣20.0百萬元，將分別於2018年12月、2019年12月、2017年12月、2018年6月及2018年10月到期，實際利率分別為7.5382%、6.5500%、5.8425%、6.2225%及5.8425%；

- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用作我們電子商務業務及信息技術系統的開發資金；及
- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用作營運資金或其他一般公司用途。

倘[編纂]獲全面行使，且假設[編纂]為[編纂]港元(即本文件所列[編纂]範圍的中位數)，我們獲得的所得款項淨額將增加約[編纂]元。我們擬使用額外所得款項淨額就額外債項進行再融資及／或用作營運資金及其他一般公司用途。更多詳情請參閱本文件第311頁「未來計劃及[編纂]」。

股息及股息政策

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們分別宣派股息人民幣1,020.0百萬元、人民幣720.0百萬元及人民幣2,490.0百萬元，於2013年及2014年，我們分別派付股息人民幣1,020.0百萬元及人民幣720.0百萬元。截至最後可行日期，我們並未悉數派付截至2014年12月31日止年度的股息。敬請閣下注意，過往股息分派並不預示我們未來的派息政策。

在[編纂]完成後，股東將有權收取我們宣派的股息。任何股息的支付及股息金額將由董事酌情決定，並取決於我們的未來經營和盈利、資本需求和盈餘、一般財務狀況、合同限制及董事認為相關的其他因素。股息的任何宣派、支付及股息金額受我們的組織章程文件規限，包括(在必要情況下)取得股東批准。此外，控股股東能夠影響股東在股東大會就支付任何股息作出的批准。

中國法律規定，股息僅可從可分配利潤中派付。可分配利潤為根據中國公認會計準則或《國際財務報告準則》計算出的稅後利潤(以較低者為準)減去我們須彌補的累計虧損和法定及其他公積計提額。因此，即使財務報表顯示我們獲利，但我們可能沒有足夠或任何可分配利潤向股東分派股息。任何特定年度未分配的可分配利潤將予以保留，並可用作往後年度的分派。此外未來股息是否派付亦將取決於是否可自附屬公司、合營企業及聯營企業收取股息。我們的中國附屬公司及合營企業可能不會有根據中國公認會計準則釐定的可分配利潤。因此，我們可能不能從附屬公司及合營企業獲得足夠的利潤以派付股息。附屬公

概 要

公司及合營企業未能向我們支付股息，可能會對我們向股東分派股息的能力及現金流產生不利影響，在我們盈利的期間亦可能會出現這種情況。倘附屬公司及合營企業產生負債或虧損，或根據我們、我們的附屬公司或合營企業未來可能訂立的任何有關銀行信貸融資、可轉換債券工具或其他協議，我們的附屬公司及合營企業的利潤也可能受到限制。

【編纂】統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)【編纂】已完成及已新發行【編纂】股H股；(ii)【編纂】未獲行使；及(iii)【編纂】完成後，已發行股份為【編纂】股：

	按每股【編纂】 【編纂】港元計算	按每股【編纂】 【編纂】港元計算
股份市值(百萬元)	【編纂】港元	【編纂】港元
未經審核備考經調整每股股份綜合有形資產淨值 ⁽¹⁾	人民幣【編纂】元 (【編纂】港元)	人民幣【編纂】元 (【編纂】港元)

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股股份綜合有形資產淨值乃根據《上市規則》第4.29條於作出本文件第II-1「附錄二—未經審核備考財務資料」所述之調整後計算所得。

風險因素

我們的業務面臨本文件「風險因素」一節所載風險。有關投資H股的主要風險及不確定因素包括(i)我們對中國房地產和家居裝飾及傢俱需求的依賴程度；(ii)家居及家裝行業的競爭；(iii)我們依賴主要商場的表現；(iv)我們依賴商戶獲得大部分收入；(v)我們能否成功地向新的區域市場拓展業務；(vi)我們能否基於商業上的可接受條款取得某些適合新商場的地段；及(vii)新委管商場可獲得的發展機會。閣下應在決定投資【編纂】前仔細完整閱讀本文件第30頁「風險因素」一節。

上市開支

截至2014年12月31日，我們已產生【編纂】開支約人民幣【編纂】元，在【編纂】完成前，我們預計還將產生人民幣【編纂】元的開支，根據相關會計準則，上市後，其中約人民幣【編纂】元預計將計入綜合收益表，而約人民幣【編纂】元預計將撥作遞延開支資金，並於權益中扣除。我們預計該等開支將不會對2015年經營業績造成重大不利影響。

概 要

最新發展

於2015年1月，Candlewood及Springwood以約人民幣433.0百萬元的總對價認購60,917,952股股份及19,411,086股股份。該交易於2015年2月完成。請參閱「歷史及發展 — 股權架構的主要變動 — Candlewood及Springwood的進一步投資」。於2015年2月，連雲港至高及少數股東(不包括平安大藥房)將其於本公司的所有股本權益轉讓予上海紅星美凱龍投資有限公司，總對價約為人民幣2,019.5百萬元。該交易於2015年2月完成。請參閱「歷史及發展 — 股權架構的主要變動 — 收購少數權益」。

非獲豁免持續關連交易

下表載列我們的非獲豁免持續關連交易。更多詳情請參閱本文件第220頁「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易」。

交易	截至12月31日止年度的歷史金額			截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)		
1. 常州市紅星裝飾城租賃協議	13.8	13.8	14.8	15.5	16.0	16.5
2. 與以下各公司的委管協議：	21.0	21.0	15.1	17.3	17.8	18.3
— 徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司.....	4.0	4.0	1.9	2.1	2.2	2.3
— 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司.....	6.0	6.0	3.7	4.2	4.5	4.8
— 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司.....	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
— 濟寧鴻瑞	4.0	4.0	3.7	4.0	4.1	4.2
— 陝西鴻瑞	5.0	5.0	3.8	5.0	5.0	5.0
3. 上海紅星美凱龍企業發展有限公司 框架協議	不適用	不適用	不適用	100	300	500

法律及合規

於往績記錄期間，我們牽涉若干有關實際土地用途與經批准土地性質及用途以及在未獲得建設工程竣工驗收證明的情況下投入運營的不合規事件。我們的中國法律顧問認為該等不合規事件將不會對我們的業務運營造成重大不利影響。更多詳情請參閱「業務 — 物業 — 不合規事件」。

申請在中國上市

我們於2012年12月向中國證監會申請我們的股份在上海證券交易所上市(「A股上市申請」)。中國證監會於2012年12月28日正式受理A股上市申請，但並未進入「已反饋」階段。考慮到我們的業務發展和融資計劃，以及等候中國證監會審核的A股上市申請數量，本公司決定尋求在香港聯交所上市，因此未向中國證監會提供A股上市申請的更新資料。因此，2015

概 要

年1月，A股上市申請的狀態由「已受理」變為「中止」。於2015年3月23日，我們向中國證監會申請撤回A股上市申請。於2015年3月27日，我們收到中國證監會有關中止A股上市申請的正式通知。更多詳情請參閱「歷史及發展—申請在中國上市」。