



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

敬啟者：

以下為我們就紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）截至2014年12月31日止三個年度（「相關期間」）各年的財務資料（「財務資料」）所編製的報告，以供載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板【編纂】而於2015年【日期】刊發的【編纂】（「【編纂】」）。

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司（一家於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， 貴公司於2011年1月6日依照中華人民共和國（「中國」）法律在中國註冊成立為中外合資股份有限公司。有關改制的更多詳情載於【編纂】「歷史和發展」一節。自註冊成立以來， 貴公司即成為 貴集團的控股公司。

貴集團主要從事家取商場的經營及管理。

於相關期間及於本報告日期， 貴公司在中國經營的附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
上海紅星美凱龍環球 家居設計博覽 有限公司** （「上海全球」）.....	中國 2008年1月9日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	94%	94%	94%	94%	經營購物中心
杭州紅星美凱龍世博 家居有限公司* （「杭州世博」）.....	中國 2008年3月19日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
武漢紅星美凱龍正達 物流有限公司* （「武漢正達」）.....	中國 2008年4月29日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	58%	58%	58%	58%	經營購物中心

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
昆山紅星美凱龍全球 家居有限公司* (「昆山全球」)	中國 2008年8月12日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
桐鄉紅星美凱龍世博 家居廣場管理 有限公司* (「桐鄉世博」)	中國 2008年7月7日	註冊資本人民幣 500,000元 實收資本人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
北京紅星美凱龍企業 經營管理有限公司* (「北京企業管理」)	中國 2008年10月8日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
無錫紅星美凱龍經營 管理有限公司* (「無錫經營管理」)	中國 2008年12月12日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
衢州紅星美凱龍世博 市場管理服務 有限公司* (「衢州世博」)	中國 2008年12月3日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
杭州紅星美凱龍環球 家居有限公司* (「杭州環球」)	中國 2008年3月27日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
長沙紅星美凱龍家居 生活廣場有限公司* (「長沙家居」)	中國 2007年9月28日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海紅星美凱龍品牌 管理有限公司* (「上海品牌管理」)	中國 2009年2月25日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
重慶紅星美凱龍環球 家居生活廣場 有限責任公司* (「重慶環球」)	中國 2009年5月21日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實收資本人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
常熟紅星美凱龍全球 家居有限公司** (「常熟全球」)	中國 2009年6月9日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
南京紅星國際家居 廣場管理服務 有限公司** (「南京管理」)	中國 2009年7月1日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
紅星美凱龍世博(天津) 家居生活廣場 有限公司** (「天津世博」)(附註a)	中國 2009年1月15日	註冊資本人民幣 142,000,000元 實收資本人民幣 142,000,000元	51%	51%	51%	51%	經營購物中心
北京和合聚眾廣告 傳媒有限公司* (「北京和合聚眾」)	中國 2009年7月13日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	70%	70%	70%	70%	廣告
北京星凱京洲傢俱 廣場有限公司** (「北京星凱京洲」)	中國 2010年8月11日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本人民幣 30,000,000元	51%	51%	51%	51%	經營購物中心
武漢紅星美凱龍世博 家居廣場發展 有限公司* (「武漢世博」)	中國 2010年8月20日	註冊資本人民幣 353,000,000元 實收資本人民幣 353,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海紅星美凱龍家居 藝術設計博覽 有限公司* (「上海藝術博覽」)	中國 2010年12月2日	註冊資本人民幣 445,000,000元 實收資本人民幣 445,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海紅星美凱龍全球 家居市場經營管理 有限公司** (「上海全球市場」)	中國 2011年1月26日	註冊資本人民幣 500,000元 實收資本人民幣 500,000元	99%	99%	99%	99%	市場管理

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
煙台紅星美凱龍家居 有限公司* (「煙台家居」)(附註a)	中國 2011年1月31日	註冊資本人民幣 175,000,000元 實收資本人民幣 175,000,000元	50%	50%	50%	50%	經營購物中心
瀋陽名都家居廣場 有限公司* (「瀋陽名都」)	中國 2011年4月27日	註冊資本人民幣 255,000,000元 實收資本人民幣 255,000,000元	60%	60%	60%	60%	經營購物中心
北京世紀歐美商業 投資有限公司** (「北京世紀歐美」)	中國 2011年5月12日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	80%	80%	80%	80%	經營購物中心
重慶紅星美凱龍博覽 家居生活廣場 有限責任公司* (「重慶博覽」)	中國 2011年6月20日	註冊資本人民幣 280,000,000元 實收資本人民幣 280,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
長沙市銀紅家居 有限公司* (「長沙銀紅」)(附註g)	中國 2011年7月22日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本人民幣 30,000,000元	70%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海晶都投資 有限公司* (「上海晶都投資」)	中國 2011年9月20日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實收資本人民幣 10,000,000元	51%	51%	51%	51%	投資管理
天津紅星美凱龍家居 家飾生活廣場有限公司* (「天津家居」)	中國 2011年7月1日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
盤錦紅星美凱龍全球 家居生活廣場 有限公司* (「盤錦全球」)	中國 2011年10月10日	註冊資本人民幣 90,000,000元 實收資本人民幣 90,000,000元	51%	51%	51%	51%	經營購物中心

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
上海紅星美凱龍商務 諮詢有限公司* (「上海商務諮詢」)	中國 2011年9月28日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	商務諮詢
瀋陽紅星美凱龍家居 有限公司* (「瀋陽家居」)	中國 2011年11月18日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海紅星美凱龍商貿 有限公司* (「上海商貿」)	中國 2011年12月21日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資管理
哈爾濱紅星美凱龍世博 家居廣場有限公司* (「哈爾濱世博」) (附註g)	中國 2011年12月19日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	51%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海星家裝飾建材 有限公司** (「上海星家建材」)	中國 2012年2月9日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	裝飾建材銷售
重慶紅星美凱龍中坤 家居生活廣場 有限責任公司* (「重慶中坤」)	中國 2012年3月5日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	55%	55%	55%	55%	經營購物中心
煙台紅星國際家居 管理有限公司* (「煙台國際」)	中國 2012年7月19日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
中山紅星美凱龍世博 家居廣場有限公司* (「中山世博」)	中國 2012年7月26日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
瀋陽大東紅星美凱龍傢俱 建材市場有限公司* (「瀋陽大東」)	中國 2012年9月6日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
西安紅星美凱龍家居 生活廣場有限公司* (「西安家居」)	中國 2012年7月5日	註冊資本人民幣 200,000,000元 實收資本人民幣 40,000,000元	75%	75%	75%	75%	經營購物中心
大慶紅星美凱龍世博 家居有限公司* (「大慶世博」)	中國 2012年11月28日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	70%	70%	70%	70%	經營購物中心
常州家頻道家居飾品 有限公司** (「常州家頻道」)	中國 2012年12月13日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	裝飾建材銷售
北京紅星美凱龍家居 市場有限公司** (「北京家居」)	中國 2012年9月21日	註冊資本人民幣 2,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	品牌管理
上海晶庭企業管理 有限公司** (「上海晶庭」)(附註b)	中國 2012年11月19日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	60%	60%	不適用	不適用	經營購物中心
武漢紅星美凱龍環球家居 廣場發展有限公司* (「武漢環球」)	中國 2013年1月22日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心
天津星美麗家商貿 有限公司** (「天津星美麗家」) (附註g)	中國 2013年1月29日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實收資本人民幣 10,000,000元	不適用	70%	100%	100%	裝飾建材銷售
北京世紀凱隆商業投資 有限公司* (「北京世紀凱隆」)	中國 2013年2月28日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實收資本人民幣 10,000,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心
天津紅星美凱龍時尚 家居廣場有限公司* (「天津時尚」)	中國 2013年3月27日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
上海紅星美凱龍同悅 家居市場經營管理 有限公司* (「上海同悅」)	中國 2013年4月28日	註冊資本人民幣 500,000元 實收資本人民幣 500,000元	不適用	100%	100%	100%	市場管理
合肥紅星美凱龍世博 家居廣場有限公司* (「合肥世博」)	中國 2013年5月20日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心
南京紅星美凱龍國際 家居有限責任公司* (「南京國際」)	中國 2013年5月30日	註冊資本人民幣 314,290,000元 實收資本人民幣 314,290,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心
上海紅星美凱龍億家 裝飾工程有限公司** (「上海億家」)	中國 2013年6月6日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	不適用	100%	100%	100%	裝飾設計
上海星易通匯商務服務 有限公司* (「上海星易通匯」)	中國 2013年6月27日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	商務服務
上海紅星美凱龍家品會 電子商務有限公司** (「家品會電子商務」)	中國 2013年6月26日	註冊資本人民幣 18,400,000元 實收資本人民幣 18,400,000元	不適用	100%	100%	100%	電子商務
上海悠美家居 有限公司** (「上海悠美」)	中國 2013年7月16日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	不適用	100%	100%	100%	裝飾建材銷售
天津紅星美凱龍世貿 家居有限公司* (「天津世貿」)	中國 2013年9月5日	註冊資本人民幣 200,000,000元 實收資本人民幣 200,000,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心
上海美吳裝飾設計工程 有限公司** (「上海美吳」)	中國 2013年10月10日	註冊資本人民幣 2,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	不適用	80%	80%	80%	裝飾設計

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
哈爾濱紅星美凱龍國際 家居有限公司* (「哈爾濱國際」)	中國 2013年10月31日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心
上海津麗龍裝飾設計 工程有限公司** (「上海津麗龍」)	中國 2013年12月5日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	不適用	80%	80%	80%	裝飾設計
上海峰迪灑裝飾設計 工程有限公司** (「上海峰迪灑」)	中國 2013年11月20日	註冊資本人民幣 2,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	不適用	80%	80%	80%	裝飾設計
紅星喜兆投資 有限公司* (「喜兆投資」)	中國 2013年12月12日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	不適用	100%	100%	100%	投資管理
天津紅星美凱龍國際 家居博覽有限公司* (「天津國際博覽」)	中國 2013年7月18日	註冊資本人民幣 314,285,714元 實收資本人民幣 314,285,714元	不適用	65%	65%	65%	經營購物中心
長春紅星美凱龍世博 家居生活廣場有限公司 (「長春世博」)	中國 2013年12月16日	註冊資本人民幣 68,000,000元 實收資本人民幣 68,000,000元	不適用	70%	70%	70%	經營購物中心
紅星美凱龍家居商場 管理有限公司** (「RSM商場管理」)	中國 2014年1月16日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	投資管理
上海家鼎建築裝飾設計 工程有限公司** (「上海家鼎」)	中國 2014年1月6日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	裝飾設計
上海永典裝飾設計 工程有限公司** (「上海永典」)	中國 2014年1月9日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	裝飾設計

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
揚州紅星美凱龍國際 家居廣場有限公司* (「揚州國際」)	中國 2014年3月22日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	品牌管理
長沙雅禮裝飾設計 工程有限公司** (「長沙雅禮」)	中國 2014年4月3日	註冊資本人民幣 2,500,000元 實收資本人民幣 1,300,000元	不適用	不適用	70%	70%	裝飾設計
上海景旺裝飾設計 工程有限公司** (「上海景旺」)	中國 2014年3月20日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	65%	65%	裝飾設計
上海紅星美凱龍龍美 家居有限公司* (「上海龍美」)	中國 2014年4月22日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	市場管理
重慶家欣裝飾設計 工程有限公司** (「重慶家欣」)	中國 2014年4月29日	註冊資本人民幣 2,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	裝飾設計
成都尚鼎居裝飾工程 有限公司** (「成都尚鼎居」)	中國 2014年5月14日	註冊資本人民幣 2,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	裝飾設計
河南西西里亞物業 管理有限公司* (「西西里亞物業管理」)	中國 2014年6月24日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	物業管理
上海紅星美凱龍住建 集採商貿有限公司* (「上海集採」)	中國 2014年8月6日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	裝飾設計
上海臻星裝飾工程 有限公司** (「上海臻星」)	中國 2014年8月14日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	裝飾設計

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
長春星美家裝飾工程 有限公司** (「長春星美」)	中國 2014年9月9日	註冊資本人民幣 2,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	裝飾設計
蘭州紅星美凱龍世博 家居廣場有限公司* (「蘭州世博」)(附註h)	中國 2014年8月12日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本零	不適用	不適用	100%	100%	經營購物中心
上海吉盛偉邦環球家居 品牌管理有限公司* (「吉盛偉邦品牌管理」) (附註h)	中國 2014年8月6日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本零	不適用	不適用	100%	100%	品牌管理
上海紅星美凱龍裝飾 家居市場經營管理 有限公司** (「上海裝飾」)	中國 2014年7月29日	註冊資本人民幣 500,000元 實收資本人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	市場管理
成都心屋裝飾工程設計 有限公司** (「成都心屋」)(附註h)	中國 2014年11月6日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本零	不適用	不適用	65%	65%	裝飾設計
福州紅星美凱龍世博 家居廣場有限公司* (「福州世博」)(附註b)	中國 2011年11月4日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	51%	51%	不適用	不適用	經營購物中心
呼和浩特市紅星美凱龍 世博家居廣場 有限責任公司* (「呼和浩特世博」) (附註b)	中國 2012年8月15日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	60%	60%	不適用	不適用	經營購物中心
上海星易家投資 有限責任公司* (「星易家投資」) (附註b)	中國 2013年7月16日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	80%	不適用	不適用	電子商務

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
北京星凱愛琴海 購物中心有限公司** (「北京星凱」)(附註b)	中國 2011年3月7日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	經營購物中心
陝西紅星歐凱家居 家飾品商業管理 有限公司* (「陝西歐凱」)(附註c)	中國 2008年12月25日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	品牌管理
常州美凱龍國際電腦 家電裝飾城有限公司* (「常州國際」)	中國 1999年6月2日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實收資本人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
常州世界傢俱家居廣場 有限公司* (「常州世界」)	中國 2002年4月16日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
無錫紅星美凱龍國際 傢俱裝飾有限公司* (「無錫國際」)	中國 1999年9月29日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
連雲港紅星美凱龍國際 家居廣場有限公司* (「連雲港國際」)	中國 2005年9月2日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
南京紅星國際傢俱 裝飾城有限公司* (「南京傢俱城」)	中國 1999年8月13日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
南京名都家居廣場 有限公司* (「南京名都」)	中國 2006年10月11日	註冊資本人民幣 80,000,000元 實收資本人民幣 80,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
上海紅星美凱龍裝飾 傢俱城有限公司* (「上海傢俱城」)	中國 2000年4月11日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	94%	94%	94%	94%	經營購物中心
上海紅星美凱龍傢俱 有限公司* (「上海傢俱」)	中國 2003年7月21日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實收資本人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
長沙紅星美凱龍國際 家居藝術博覽中心 有限公司* (「長沙國際」)	中國 2004年11月15日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
濟南紅星美凱龍世博 家居生活廣場有限公司* (「濟南世博」)	中國 2006年1月19日	註冊資本人民幣 102,600,000元 實收資本人民幣 102,600,000元	70%	70%	70%	70%	經營購物中心
成都紅星美凱龍世博 家居生活廣場 有限責任公司* (「成都世博」)	中國 2006年1月12日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
鄭州紅星美凱龍國際 家居有限公司* (「鄭州國際」) (附註a)	中國 2005年6月24日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本人民幣 30,000,000元	50%	50%	50%	50%	經營購物中心
常州紅星美凱龍裝飾家居 用品市場有限公司** (「常州家居」)	中國 2005年12月14日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	市場管理

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
上海紅星美凱龍傢俱 裝飾市場經營管理 有限公司** (「上海傢俱」)	中國 2004年11月26日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	97%	97%	97%	97%	市場管理
上海紅星美凱龍廣告 有限公司** (「上海廣告」)	中國 2006年5月31日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	廣告
上海紅星美凱龍家居 市場經營管理 有限公司* (「上海管理」)	中國 2006年8月15日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	90%	90%	90%	90%	市場管理
上海山海藝術傢俱 有限公司** (「山海藝術傢俱」) (附註g)	中國 2005年5月18日	註冊資本人民幣 247,500,000元 實收資本人民幣 247,500,000元	60%	60%	88%	88%	經營購物中心
北京紅星美凱龍國際 傢俱建材廣場 有限公司* (「北京國際」)	中國 2001年6月1日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
北京紅星美凱龍世博 傢俱廣場有限公司* (「北京世博傢俱」)	中國 2004年11月12日	註冊資本人民幣 29,990,000元 實收資本人民幣 29,990,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
北京紅星美凱龍世博 傢俱建材廣場 有限公司** (「北京世博家居」)	中國 2007年7月6日	註冊資本人民幣 2,000,000元 實收資本人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	市場管理
紅星美凱龍環球(北京) 傢俱建材廣場 有限公司** (「北京環球」)	中國 2008年7月10日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實收資本人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
天津紅星美凱龍國際 家居廣場有限公司* (「天津國際」)	中國 2003年1月2日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
天津紅星美凱龍國際 傢俱建材廣場 有限公司* (「天津傢俱」)	中國 2002年9月30日	註冊資本人民幣 38,000,000元 實收資本人民幣 38,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
北京美凱龍傢俱建材 市場有限公司** (「北京傢俱」)	中國 2002年12月17日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	市場管理
包頭紅星美凱龍家居 生活廣場 有限責任公司* (「包頭家居」)	中國 2008年4月15日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海紅星美凱龍全球 家居有限公司* (「上海全球」)	中國 2005年7月11日	註冊資本人民幣 150,000,000元 實收資本人民幣 150,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
上海星凱程鵬企業管理 有限公司* (「星凱程鵬」)	中國 2011年10月28日	註冊資本人民幣 1,000,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資管理
上海紅美電子商務 有限公司** (「紅美電子商務」)	中國 2011年11月24日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	電子商務
重慶紅星美凱龍世博 家居生活廣場 有限責任公司* (「重慶世博」)	中國 2005年8月11日	註冊資本人民幣 30,000,000元 實收資本人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	經營購物中心
重慶市西克廣告 有限責任公司** (「重慶西克廣告」) (附註i)	中國 2007年3月23日	註冊資本人民幣 1,100,000元 實收資本人民幣 1,100,000元	100%	100%	100%	不適用	廣告

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
常州紅陽家居生活廣場 有限公司** (「常州紅陽」)	中國 2008年1月14日	註冊資本人民幣 60,000,000元 實收資本人民幣 60,000,000元	51%	51%	51%	51%	經營購物中心
江蘇蘇南建築安裝工程 有限公司* (「蘇南建築」) (附註j)	中國 2001年8月16日	註冊資本人民幣 50,170,000元 實收資本人民幣 50,170,000元	100%	100%	100%	100%	建築
瀋陽紅星美凱龍博覽 家居有限公司* (「瀋陽博覽」)	中國 2013年9月18日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	經營購物中心
上海新偉置業有限公司** (「上海新偉」)	中國 2003年11月11日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	96%	96%	96%	96%	經營購物中心
成都長益紅星美凱龍 家居市場經營管理 有限公司** (「成都長益」)(附註a)	中國 1992年8月24日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實收資本人民幣 20,000,000元	50%	50%	50%	50%	經營購物中心
上海鼎勝建築工程管理 設計有限公司** (「上海鼎勝」)	中國 1993年9月1日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	裝飾設計
鄭州紅星美凱龍全球 家居生活廣場經營 管理有限公司* (「鄭州管理」)	中國 2007年9月20日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	51%	51%	51%	51%	市場管理
上海虹欣歐凱家居 有限公司* (「上海虹欣歐凱」) (附註a)	中國 2007年1月19日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	50%	50%	50%	50%	經營購物中心

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
廊坊市凱宏家居廣場 有限公司* (「廊坊凱宏」)(附註d)	中國 2010年12月10日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	70%	70%	70%	70%	經營購物中心
無錫紅星美凱龍家居 生活廣場有限公司* (「無錫家居」)(附註e)	中國 2012年10月30日	註冊資本人民幣 235,000,000元 實收資本人民幣 235,000,000元	49%	90%	100%	100%	經營購物中心
上海紅星美凱龍知識產權 代理有限公司** (「知識產權代理」) (附註f)	中國 2013年6月17日	註冊資本人民幣 500,000元 實收資本人民幣 500,000元	不適用	不適用	100%	100%	知識財產權 代理
無錫市紅星傢俱城 有限公司* (「無錫傢俱城」) (附註b)	中國 1999年9月29日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 300,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心
北京東方歐美時代家居 廣場有限公司** (「北京東方歐美」) (附註b)	中國 2011年5月12日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心
銀川紅星美凱龍世博 家居有限公司* (「銀川世博」)(附註c)	中國 2008年10月28日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心
山西太原紅星美凱龍 置業有限公司* (「太原家居」)(附註c)	中國 2010年7月2日	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心
福州紅星美凱龍實業 有限公司* (「福州實業」)(附註c)	中國 2010年7月16日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實收資本人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心
福州紅星華班投資實業 有限公司* (「福州華班投資」) (附註c)	中國 2010年8月11日	註冊資本人民幣 150,000,000元 實收資本人民幣 150,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點和日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	貴集團應佔股權				主要 經營活動
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
徐州紅星美凱龍市場 經營管理有限公司* (「徐州管理」)(附註c)	中國 2011年5月5日	註冊資本人民幣 3,000,000元 實收資本人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心
南昌紅星美凱龍國際 傢俱廣場有限公司* (「南昌傢俱」)(附註c)	中國 2003年6月30日	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	經營購物中心

* 該附屬公司由 貴公司直接控股。

** 該附屬公司由 貴公司間接控股。

所有附屬公司均以有限責任公司的形式在中國註冊成立／成立。附屬公司的英文名稱僅識別用途，尚未註冊。

附註：

- (a) 貴集團在該等實體中的股權為50%。但是，依照與該等實體的其他股東簽訂的協議， 貴集團可以單方實際指導該等實體的相關活動。
- (b) 該等附屬公司於相關期間內被出售。詳情如A部分附註45所列。
- (c) 該等附屬公司於相關期間內被註銷。
- (d) 貴集團於2012年12月從獨立第三方收購廊坊凱宏70.00%的股權。詳情如A部分附註44所列。
- (e) 無錫家居由 貴集團及獨立第三方於2012年10月成立， 貴集團持有無錫家居49%的股權，在本報告中視作於聯營公司之權益。 貴集團於2013年4月向無錫家居進行資本投入。在完成該出資後，無錫家居即成為 貴公司的附屬公司。詳情如A部分附註44所列。 貴集團於2014年再次收購無錫家居的股份。
- (f) 貴集團於2014年8月從獨立第三方收購知識產權代理100.00%的股權。詳情如A部分附註44所列。
- (g) 貴集團於相關期間內再次收購該等附屬公司的股份。
- (h) 該等附屬公司於2014年成立。截至2014年12月31日及本報告日期時，仍在初次注資過程中。
- (i) 於2014年12月31日，重慶西克廣告正在辦理註銷手續，並於2015年1月註銷。
- (j) 於2012年4月，RSM企業發展集團(定義見A節附註2)自獨立第三方收購蘇南建築100%的股本權益。自此，蘇南建築即受最終控股公司的共同控制。因於2014年6月 貴集團自RSM企業發展集團收購蘇南建築為共同控制項下的企業合併，故自2012年4月起，蘇南建築入賬列作 貴公司的附屬公司。

現在組成 貴集團的所有公司均已採用12月31日作為其財務年度終止日期。

附錄一

會計師報告

貴公司及其附屬公司在相關期間或自其各自註冊成立／成立日期以來(如果期限短於相關期間)的法定財務報表依照適用於在中國註冊成立／成立的企業的相關會計準則和財務法規編製，並且由下列會計師事務所審計：

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
公司	2012年和2013年12月31日	德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)
上海全球	2012年和2013年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
杭州世博	2012年和2013年12月31日	浙江岳華會計師事務所有限公司
桐鄉世博	2012年和2013年12月31日	嘉興百索會計師事務所有限公司
北京企業管理	2012年和2013年12月31日	北京中博華會計師事務所(普通合夥)
杭州環球	2012年和2013年12月31日	浙江岳華會計師事務所有限公司
長沙家居	2012年和2013年12月31日	湖南佳信聯合會計師事務所
上海品牌管理	2012年12月31日	上海仟一會計師事務所有限公司
	2013年12月31日	上海兆信會計師事務所有限公司
重慶環球	2012年12月31日	重慶茂源會計師事務所
	2013年12月31日	大華會計師事務所
南京管理	2012年12月31日	江蘇中立會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
	2013年12月31日	江蘇天甯會計師事務所有限公司
天津世博	2012年12月31日	天津中審聯有限責任會計師事務所
	2013年12月31日	天津津北有限責任會計師事務所
北京和合聚眾	2012年和2013年12月31日	北京中博華會計師事務所(普通合夥)
北京星凱京洲	2012年和2013年12月31日	北京中博華會計師事務所(普通合夥)
武漢世博	2012年和2013年12月31日	湖北公信會計師事務所有限公司
上海藝術博覽	2012年和2013年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
煙台家居	2012年和2013年12月31日	煙台恒德有限責任會計師事務所
重慶博覽	2012年12月31日	北京興華會計師事務所有限責任公司
	2013年12月31日	重慶前進博遠會計師事務所有限公司
長沙銀紅	2012年12月31日	湖南佳信聯合會計師事務所
	2013年12月31日	湖南貝田聯合會計師事務所
天津家居	2012年和2013年12月31日	天津市君天會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
盤錦全球	2012年12月31日	盤錦恒睿聯合會計師事務所
	2013年12月31日	盤錦永正會計師事務所有限公司
哈爾濱世博	2012年12月31日	黑龍江開元會計師事務所有限責任公司
	2013年12月31日	哈爾濱濱港會計師事務所
上海星家建材	2012年和2013年12月31日	上海至臻聯合會計師事務所(普通合夥)
重慶中坤	2012年12月31日	北京興華會計師事務所有限責任公司
	2013年12月31日	重慶恒銘會計師事務所(普通合夥)
煙台國際	2012年和2013年12月31日	煙台恒德有限責任會計師事務所
中山世博	2012年12月31日	中山香山會計師事務所有限公司
	2013年12月31日	廣東正中珠江會計師事務所 (特殊普通合夥)中山分所
常州國際	2012年和2013年12月31日	常州大誠會計師事務所有限公司
常州世界	2012年和2013年12月31日	常州大誠會計師事務所有限公司
無錫國際	2012年和2013年12月31日	江蘇海天會計師事務所有限公司
南京傢俱城	2012年12月31日	江蘇中立會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
	2013年12月31日	江蘇天甯會計師事務所有限公司
南京名都	2012年12月31日	江蘇中立會計師事務所有限公司
	2013年12月31日	江蘇天甯會計師事務所有限公司
上海傢俱城	2012年和2013年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
上海傢俱	2012年和2013年12月31日	上海正達會計師事務所有限公司
長沙國際	2012年和2013年12月31日	湖南佳信聯合會計師事務所
濟南世博	2012年和2013年12月31日	山東天澤會計師事務所有限公司
成都世博	2012年和2013年12月31日	四川興精誠會計師事務所有限公司
鄭州國際	2012年和2013年12月31日	河南世紀聯合會計師事務所
山海藝術傢俱	2012年和2013年12月31日	上海兆信會計師事務所有限公司
北京國際	2012年和2013年12月31日	北京天鼎衡會計師事務所(普通合夥)
北京世博傢俱	2012年和2013年12月31日	北京中博華會計師事務所(普通合夥)
北京環球	2012年和2013年12月31日	北京中博華會計師事務所(普通合夥)

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
天津國際	2012年12月31日	華寅五洲會計師事務所
	2013年12月31日	天津順通有限責任會計師事務所
天津傢俱	2012年和2013年12月31日	天津順通有限責任會計師事務所
上海全球	2012年和2013年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
紅美電子商務	2012年和2013年12月31日	上海至臻聯合會計師事務所(普通合夥)
重慶世博	2012年12月31日	北京興華會計師事務所有限責任公司
	2013年12月31日	重慶恒銘會計師事務所(普通合夥)
重慶西克廣告	2012年12月31日	北京興華會計師事務所有限責任公司
	2013年12月31日	重慶恒銘會計師事務所(普通合夥)
常州紅陽	2012年和2013年12月31日	常州大誠會計師事務所有限公司
上海新偉	2012年和2013年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
成都長益	2012年和2013年12月31日	四川武達會計師事務所有限責任公司
上海虹欣歐凱	2012年和2013年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
廊坊凱宏	2012年和2013年12月31日	廊坊華安達會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
常州家頻道(附註a)	2013年12月31日	常州大誠會計師事務所有限公司
大慶世博(附註a)	2013年12月31日	哈爾濱濱港會計師事務所
北京家居(附註a)	2013年12月31日	天華正信(北京)會計師事務所有限公司
無錫家居(附註a)	2013年12月31日	無錫中正會計師事務所
武漢環球(附註b)	2013年12月31日	湖北公信會計師事務所有限公司
北京世紀凱隆(附註b)	2013年12月31日	天華正信(北京)會計師事務所有限公司
天津時尚(附註b)	2013年12月31日	天津順通有限責任會計師事務所
合肥世博(附註b)	2013年12月31日	華普天健會計師事務所(特殊普通合夥)
南京國際(附註b)	2013年12月31日	江蘇天甯會計師事務所有限公司
上海星易通匯(附註b)	2013年12月31日	上海至臻聯合會計師事務所(普通合夥)
家品會電子商務(附註b)	2013年12月31日	上海滬中會計師事務所有限公司
哈爾濱國際(附註b)	2013年12月31日	哈爾濱濱港會計師事務所
天津世貿(附註b)	2013年12月31日	天津市君天會計師事務所有限公司
喜兆投資(附註b)	2013年12月31日	西藏中融匯會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
天津國際博覽(附註b)	2013年12月31日	天津順通有限責任會計師事務所
星易家投資(附註b)	2013年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
瀋陽名都(附註d)	2013年12月31日	遼寧立信達會計師事務所有限責任公司
北京世紀歐美(附註d)	2013年12月31日	天華正信(北京)會計師事務所有限公司
上海商務諮詢(附註c)	2012年12月31日	上海任一會計師事務所有限公司
瀋陽家居(附註c)	2012年12月31日	遼寧華益和會計師事務所有限公司
上海商貿(附註c)	2012年12月31日	上海任一會計師事務所有限公司
瀋陽大東(附註c)	2012年12月31日	遼寧華益和會計師事務所有限公司
昆山全球(附註c)	2012年12月31日	蘇州仁泰會計師事務所
衢州世博(附註c)	2012年12月31日	衢州永泰會計師事務所
常熟全球(附註c)	2012年12月31日	江蘇永拓會計師事務所有限公司
上海全球市場(附註c)	2012年12月31日	上海民信會計師事務所有限公司
上海晶都投資(附註c)	2012年12月31日	上海任一會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
包頭家居(附註c)	2012年12月31日	包頭市創信會計師事務所
上海鼎勝(附註c)	2012年12月31日	上海兢實會計師事務所
星凱程鵬(附註c)	2012年12月31日	上海任一會計師事務所有限公司

附註：

- (a) 該等附屬公司未編製截至2012年12月31日止年度的經審計的法定財務報表，因該等公司於2012年成立，於2012年12月31日尚未達到其各自第一個財務年度終止日期。
- (b) 該等附屬公司於2013年成立。
- (c) 該等附屬公司尚未編製截至2013年12月31日止年度的經審計的法定財務報表。
- (d) 該等附屬公司尚未編製截至2012年12月31日止年度的經審計的法定財務報表。

蘇南建築、武漢正達、無錫經營管理、西安家居、上海晶庭、連雲港國際、常州家居、上海家居、上海廣告、上海管理、北京世博家居、北京傢俱、鄭州管理、福州世博、呼和浩特世博、北京星凱、陝西歐凱、天津星美麗家、上海同悅、上海億家、上海悠美、上海美昊、瀋陽博覽及知識產權代理尚未編製其各自註冊成立／成立日期以來的經審計的法定財務報表。

由於尚未達到各自第一個財務年度終止日期，上海峰迪瀧、上海津麗龍、長春世博、RSM商場管理、上海家鼎、上海永典、揚州國際、長沙雅禮、上海景旺、上海龍美、重慶家欣、成都尚鼎居、西西里亞物業管理、上海集採、上海臻星、長春星美、蘭州世博、吉盛偉邦品牌管理、上海裝飾及成都心屋尚未編製自其註冊成立／成立日期以來的經審計的法定財務報表。

於本報告日期，貴公司及其附屬公司尚未編製截至2014年12月31日止年度的經審計的法定財務報表。

在本報告中，公司的董事（「董事」）依照國際會計準則委員會發佈的國際財務報告準則（「《國際財務報告準則》」）編製集團在相關期間內的合併財務報表（「基本財務報表」）。我們已依照香港會計師公會發佈的香港審計準則對基本財務報表進行審計。

我們依照香港會計師公會推薦的審計指引第3.340條「**編纂**及報告會計」檢查基本財務報表，並執行我們認為必要的其他程序。

本報告中所列的財務資料依照下文A部分附註2中所列的依據從基本財務報表中整理編製。在編製本報告並載於**【編纂】**中時，我們認為不必對基本財務報表作任何調整。

基本財務報表由批准報表發佈的董事負責。董事還為包含本報告的**【編纂】**的內容負責。我們的責任是從基本財務報表中整理編製本報告所列的財務資料，形成有關財務資料的獨立意見並向貴司報告我們的意見。

我們認為，依據下文A部分附註2中所列的陳述，本報告中的財務資料真實公平地體現了 貴集團及 貴公司截至2012年、2013年及2014年12月31日的事務狀況，以及 貴集團在相關期限內的合併財務結果及合併現金流量。

附錄一

會計師報告

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	8	5,253,733	6,360,703	7,935,131
銷售及服務成本		(1,452,260)	(1,789,571)	(2,054,070)
毛利		3,801,473	4,571,132	5,881,061
其他收入	9	221,947	192,445	169,717
投資物業公允價值變動		1,112,493	2,055,060	2,415,278
其他損益	10	(48,387)	(30,172)	(187,197)
銷售及分銷開支		(808,721)	(922,168)	(1,054,911)
行政開支		(654,155)	(771,274)	(922,573)
其他開支	11	(6,115)	(26,564)	(112,855)
應佔聯營企業利潤		45,545	41,613	14,133
應佔合營企業業績		(14,435)	(9,835)	3,680
財務成本	12	(554,396)	(631,358)	(856,162)
稅前利潤	13	3,095,249	4,468,879	5,350,171
所得稅開支	14	(838,652)	(1,199,552)	(1,428,167)
年內利潤及全面收益總額		<u>2,256,597</u>	<u>3,269,327</u>	<u>3,922,004</u>
應佔年內利潤及全面收益總額：				
貴公司擁有人		1,907,090	3,013,182	3,632,917
非控股權益		349,507	256,145	289,087
		<u>2,256,597</u>	<u>3,269,327</u>	<u>3,922,004</u>
每股收益				
— 基本及攤薄(人民幣元)	18	<u>0.64</u>	<u>1.00</u>	<u>1.21</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資物業.....	19	51,195,000	58,190,000	62,966,000
物業、廠房及設備.....	20	803,420	482,019	362,452
無形資產.....	21	12,468	28,539	548,916
於聯營公司之權益.....	23	85,798	104,254	216,387
於合營企業之權益.....	24	705,465	695,630	699,310
可供出售投資.....	25	33,450	187,460	192,310
應收貸款.....	26	115,000	115,000	45,000
遞延稅項資產.....	28	183,856	244,441	323,226
限制性銀行存款.....	32	64,196	65,168	49,472
其他非流動資產.....	29	2,071,963	1,788,653	1,389,340
		<u>55,270,616</u>	<u>61,901,164</u>	<u>66,792,413</u>
流動資產				
存貨.....	30	10,572	57,215	38,495
應收貸款.....	26	300,680	—	99,810
應收貿易款項及其他應收款項.....	31	1,684,715	1,061,549	1,292,239
預繳稅金.....		10,914	11,194	22,895
限制性銀行存款.....	32	3,000	—	7,180
銀行結餘及現金.....	33	3,778,346	3,829,293	3,664,860
		<u>5,788,227</u>	<u>4,959,251</u>	<u>5,125,479</u>
流動負債				
應付貿易款項及其他應付款項.....	34	3,476,661	4,696,106	5,103,558
預收租金及服務費.....		1,387,505	2,213,289	2,107,893
稅項負債.....		185,447	189,110	285,338
銀行及其他借款.....	35	1,837,637	2,182,414	2,325,523
撥備.....	36	—	7,128	—
債券.....	37	—	—	597,681
		<u>6,887,250</u>	<u>9,288,047</u>	<u>10,419,993</u>
流動負債淨額.....		<u>(1,099,023)</u>	<u>(4,328,796)</u>	<u>(5,294,514)</u>
總資產減流動負債.....		<u>54,171,593</u>	<u>57,572,368</u>	<u>61,497,899</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債.....	28	8,300,029	8,963,139	9,719,525
銀行及其他借款.....	35	8,054,470	9,055,899	9,083,476
債券.....	37	1,467,172	2,459,627	2,861,317
融資租賃債務.....	38	360,244	354,659	351,758
遞延收入.....	39	141,041	137,049	198,498
其他非流動負債.....	40	2,664,468	2,123,406	1,870,232
		<u>20,987,424</u>	<u>23,093,779</u>	<u>24,084,806</u>
資產淨值.....		<u><u>33,184,169</u></u>	<u><u>34,478,589</u></u>	<u><u>37,413,093</u></u>
資本及儲備				
股本.....	41	3,000,000	3,000,000	3,000,000
股份溢價.....		234,616	234,616	234,616
儲備.....		<u>25,958,043</u>	<u>27,401,030</u>	<u>30,210,376</u>
貴公司擁有人應佔權益.....		29,192,659	30,635,646	33,444,992
非控股權益.....	42	<u>3,991,510</u>	<u>3,842,943</u>	<u>3,968,101</u>
權益總額.....		<u><u>33,184,169</u></u>	<u><u>34,478,589</u></u>	<u><u>37,413,093</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2012年	2013年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備		30,954	42,082	35,045
無形資產	21	8,990	26,359	543,639
於附屬公司之權益	22	3,953,572	5,480,358	5,925,518
於聯營公司之權益		67,628	56,350	56,350
於合營企業之權益	24	261,877	261,877	261,877
可供出售投資		33,450	29,900	31,400
應收附屬公司貸款	27	376,085	376,449	376,449
遞延稅項資產	28	76,581	89,231	161,180
其他非流動資產	29	988,751	836,609	984,418
		<u>5,797,888</u>	<u>7,199,215</u>	<u>8,375,876</u>
流動資產				
存貨		—	78	90
應收貸款		—	—	29,810
應收貿易款項及其他應收款項	31	6,576,964	8,501,272	10,750,417
限制性銀行存款		3,000	—	—
銀行結餘及現金	33	1,291,166	998,488	666,885
		<u>7,871,130</u>	<u>9,499,838</u>	<u>11,447,202</u>
流動負債				
應付貿易款項及其他應付款項	34	5,050,871	6,552,173	7,099,308
預收租金及服務費		683,858	1,222,251	1,050,667
稅項負債		34,485	37,467	149,510
銀行及其他借款	35	629,739	337,260	139,700
撥備	36	—	7,128	—
債券	37	—	—	597,681
		<u>6,398,953</u>	<u>8,156,279</u>	<u>9,036,866</u>
流動資產淨值		<u>1,472,177</u>	<u>1,343,559</u>	<u>2,410,336</u>
總資產減流動負債		<u>7,270,065</u>	<u>8,542,774</u>	<u>10,786,212</u>
非流動負債				
銀行及其他借款	35	240,600	—	225,000
債券	37	1,467,172	2,459,627	2,861,317
遞延收入		—	—	54,016
其他非流動負債	40	781,341	596,128	728,424
		<u>2,489,113</u>	<u>3,055,755</u>	<u>3,868,757</u>
資產淨值		<u>4,780,952</u>	<u>5,487,019</u>	<u>6,917,455</u>
資本及儲備				
股本	41	3,000,000	3,000,000	3,000,000
股份溢價		234,616	234,616	234,616
儲備	41	1,546,336	2,252,403	3,682,839
權益總額		<u>4,780,952</u>	<u>5,487,019</u>	<u>6,917,455</u>

綜合權益變動表

	股本	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	購股權儲備	其他儲備	留存收益	貴公司擁有人應占權益	非控制權益	合計
	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2012年1月1日	3,000,000	234,616	333,593	440,943	169,331	3,723	23,072,167	27,254,373	3,543,433	30,797,806
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	1,907,090	1,907,090	349,507	2,256,597
撥入儲備	—	—	125,320	—	—	—	(125,320)	—	—	—
已向附屬公司非控股股東宣派之股息(附註d)	—	—	—	—	—	—	—	—	(108,700)	(108,700)
附屬公司非控股股東之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	86,200	86,200
附屬公司之收購(附註44)	—	—	—	—	—	—	—	—	30,000	30,000
附屬公司之出售(附註45)	—	—	—	—	—	—	—	—	831	831
附屬公司之註銷(附註e)	—	—	—	—	—	—	—	—	(45,000)	(45,000)
視作由最終控股公司出資(附註f)	—	—	—	50,170	—	—	—	50,170	—	50,170
視作由最終控股公司及附屬公司非控股股東供款(附註g)	—	—	—	306,417	—	—	—	306,417	135,239	441,656
視作分派予最終控股公司(附註h)	—	—	—	(325,391)	—	—	—	(325,391)	—	(325,391)
於2013年1月1日	3,000,000	234,616	458,913	472,139	169,331	3,723	24,853,937	29,192,659	3,991,510	33,184,169

附 錄 一

會 計 師 報 告

	股本	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	購股權儲備	其他儲備	留存收益	公司擁有人應佔權益	非控制權益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	3,000,000	234,616	458,913	472,139	169,331	3,723	24,853,937	29,192,659	3,991,510	33,184,169
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	3,013,182	3,013,182	256,145	3,269,327
撥入儲備	—	—	177,034	—	—	—	(177,034)	—	—	—
股息(附註17)	—	—	—	—	—	—	(1,020,000)	(1,020,000)	—	(1,020,000)
已向附屬公司非控股股東宣派之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(56,270)	(56,270)
附屬公司非控股股東之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	144,700	144,700
附屬公司之收購(附註44)	—	—	—	—	—	—	—	—	10,201	10,201
附屬公司其他權益之收購(附註)	—	—	—	—	—	(648)	—	(648)	(32,844)	(33,492)
視作由最終控股公司及附屬公司非控股股東供款(附註g)	—	—	—	83,758	—	—	—	83,758	117,381	201,139
視作分派予最終控股公司(附註)	—	—	—	(633,305)	—	—	—	(633,305)	—	(633,305)
視作分派予附屬公司非控股股東(附註k)	—	—	—	—	—	—	—	—	(587,880)	(587,880)
於2014年1月1日	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

附錄一

會計師報告

	股本		股份溢價		法定盈餘儲備		合併儲備		購股權儲備		其他儲備		留存收益		公司擁有人應佔權益		非控制權益		合計		
	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	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.....	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											
年內利潤及全面收入總額.....	—	—	210,520	—	—	—	3,632,917	3,632,917	289,087	3,922,004											
撥入儲備.....	—	—	—	—	—	—	(210,520)	(210,520)	—	—											
股息(附註17).....	—	—	—	—	—	—	(720,000)	(720,000)	—	—											
已向附屬公司非控股股東宣派之股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,155)	(47,155)											
附屬公司非控股股東之注資.....	—	—	—	—	—	—	—	—	5,750	5,750											
附屬公司其他權益之收購.....	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,946)	(12,946)											
處置附屬公司(附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	—	(90,468)	(90,468)											
視作分派予最終控股公司(附註l).....	—	—	—	(104,637)	—	—	—	—	—	—											
其他(附註m).....	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,110)	(19,110)											
於2014年12月31日.....	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											

附註：

- (a) 依照成立於中國的 貴公司及所有附屬公司的組織章程細則， 貴公司及附屬公司應當將稅後利潤的10%轉入法定盈餘儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。該轉入儲備之行為必須於向權益持有人分配股息之前執行。法定盈餘儲備可用於彌補以往年度之虧損、擴大現有經營或轉換為附屬公司之額外資本。
- (b) 合併儲備代表受共同控制的組成實體或企業資產淨值的現有賬面價值與 貴集團向最終控股公司或最終股東收購該等實體或企業時支付的對價的公允價值之間的差額。
- (c) 其他儲備代表非控股權益調整金額與 貴集團收購或出售現有附屬公司的部分權益時支付或收到的對價的公允價值之間的差額。
- (d) 部分股息(人民幣100,000,000元)被應收附屬公司非控股股東款項抵銷，且並非以現金派付。
- (e) 註銷附屬公司時， 貴集團並未支付任何現金，原因是有關款項被應收附屬公司非控股股東款項抵銷。

- (f) 貴集團於2014年6月向RSM企業發展集團(如A部分附註2定義)收購蘇南建築100.00%的股權。RSM企業發展集團於2012年4月向獨立第三方收購蘇南建築100%的股權。自以此後，蘇南建築即受同一最終控股公司的控制。因此，蘇南建築自2012年4月起視作 貴公司的附屬公司。截至收購日期時，該公司可識別資產淨值總額的公允價值為人民幣50,170,000元。該金額視作由最終控股公司對合併儲備的出資。詳情如A部分附註44所列。
- (g) 回購商場(如A部分附註2定義)在相關期間由RSM企業發展集團持有。在整個相關期間內可直接歸屬於回購商場的資產、負債、收入及開支載入財務資料(見A部分附註2)。 貴公司擁有人應佔回購商場資產淨值及非控股權益應攤份額的變更分別視作最終控股公司及附屬公司的非控股股東的出資。
- (h) 該金額代表2012年10月向RSM企業發展集團(見A部分附註2)回購由大連投資(如A部分附註2定義)持有的回購商場時支付的對價，該對價等於集團在可直接歸屬於該回購商場的資產淨值的現有賬面價值中的應攤份額。人民幣325,391,000元的對價被就所擔保應收的押金抵銷(見附註50)，且並非以現金支付。
- (i) 部分對價(人民幣8,992,000元)被應收附屬公司非控股股東款項抵銷，且並非以現金支付。
- (j) 該金額代表2013年12月向RSM企業發展集團(見A部分附註2)回購由星龍地產(如A部分附註2定義)持有的回購商場時支付的對價，該對價等於集團在可直接歸屬於該回購商場的資產淨值的現有賬面價值中的應攤份額。人民幣633,305,000元的對價部分被2013年處置北京星凱產生的應收相關關聯方款項抵銷，被抵銷後以現金支付了人民幣200,000,000元。
- (k) 2013年8月，天津國際博覽於華運商貿分拆後成立，轉讓了華運商貿先前持有的回購商場(定義見A節附註2)。 貴集團持有天津國際博覽65.00%的股本權益(相當於 貴集團在華運商貿中的應攤份額)。
- 2013年12月，長春世博於長春置業分拆後成立，轉讓了長春置業先前持有的回購商場(定義見A節附註2)。 貴集團持有長春世博70.00%的股本權益(相當於 貴集團在長春置業中的應攤份額)。
- 資產淨值變動(主要指歸因於分拆產生的非控股權益應佔上述兩個回購商場的銀行貸款人民幣660,000,000元及應收關聯方款項淨額約人民幣110,830,000元)確認為向附屬公司非控股股東作出的推定分派。
- (l) 該金額代表向RSM企業發展集團(見A部分附註2)收購蘇南建築和瀋陽博覽的股權時支付的現金對價以及蘇南建築向RSM企業發展集團分派的2014年收購之前的股息。
- (m) 貴集團於2014年與一家附屬公司的一位非控股股東簽訂一份協議；依照該協議，該非控股股東可以從該附屬公司獲取預先商定的年度回報，並且於為期20年的期限內不再分享該附屬公司的經營成果。 貴集團按公允價值確認財務負債，該財務負債包含截至確認日期時的現金流量及市場利益的預期，同時終止對非控股權益中確認的先前賬面金額。

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動			
稅前利潤.....	3,095,249	4,468,879	5,350,171
經調整：			
財務成本.....	554,396	631,358	856,162
利息收入.....	(129,424)	(95,244)	(58,437)
應佔聯營企業利潤.....	(45,545)	(41,613)	(14,133)
應佔合營企業業績.....	14,435	9,835	(3,680)
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
壞賬準備金.....	62,904	30,863	65,426
投資物業公允價值變更.....	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)
出售物業、廠房及設備虧損.....	83	424	57,588
處置附屬公司之(收益)虧損.....	(12,933)	48	66,855
處置聯營公司之收益.....	—	(2,734)	—
未計營運資金變動前之經營現金流量.....	2,515,655	3,047,686	4,021,496
存貨增加.....	(6,073)	(46,643)	(12,206)
應收貿易款項及其他應收款項減少(增加).....	208,382	(122,429)	(408,540)
其他非流動資產(增加)減少.....	(25,000)	(40,957)	1,472
預收租金及服務費增加(減少).....	229,963	825,784	(105,396)
應付貿易款項及其他應付款項增加.....	509,079	933,659	292,477
其他非流動負債增加(減少).....	162,321	(366,443)	112,697
經營所得現金.....	3,594,327	4,230,657	3,902,000
已付所得稅.....	(602,447)	(615,139)	(654,708)
經營活動所得現金淨額.....	2,991,880	3,615,518	3,247,292
投資活動			
收到的利息.....	129,424	95,244	58,437
收到的資產相關政府撥款.....	43,947	—	66,147
收到的聯營公司股息.....	16,000	14,600	27,000
投資物業付款.....	(2,564,818)	(3,838,186)	(2,025,238)
為物業、廠房及設備支付的款項.....	(289,919)	(439,628)	(87,902)
為無形資產支付的款項.....	(3,234)	(21,046)	(534,839)
提取應收借款.....	780,000	300,680	—
安排應收借款.....	(1,050,000)	—	(29,810)
出售物業、廠房及設備所得款項.....	1,046	3,738	6,308
收購附屬公司所得款項			
(現金流出淨額)(附註44).....	599	13	(113)
為收購附屬公司預付的款項.....	—	—	(62,191)
為成立聯營公司支付的款項.....	(9,800)	(4,500)	(125,000)
為對現有合營公司注資支付的款項.....	(30,377)	—	—
為可供出售投資支付的款項.....	(2,750)	(157,560)	—
處置附屬公司所得款項			
(現金流出淨額)(附註45).....	8,115	51,901	(4,298)
因上一年度內出售的附屬公司收到的款項.....	—	15,000	—
處置聯營公司所得款項.....	—	5,991	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
處置可供出售投資所得款項	—	—	13,500
存放原到期日三個月以上的銀行存款.....	(12,157)	(21,568)	(52,304)
提取原到期日三個月以上的銀行存款.....	10,500	9,357	4,216
支付已抵押銀行存款	(42,523)	(2,069)	(19,479)
提取已抵押銀行存款	4	4,097	27,995
轉讓前附屬公司應付金額所得款項.....	—	721,591	201,000
向關聯方及第三方的預付款	(369,190)	(189,689)	(210,803)
應收關聯方及第三方的還款	317,635	236,849	183,278
投資活動所用現金淨額	(3,067,498)	(3,215,185)	(2,564,096)
融資活動			
籌集新借款所得款項	4,428,209	4,219,111	2,717,208
籌集新債券所得款項	1,500,000	1,000,000	1,000,000
支付債券發行成本	(34,075)	(15,600)	(12,300)
借款還款.....	(4,754,661)	(3,538,667)	(2,546,522)
附屬公司非控股股東注資	86,200	144,700	5,750
為收購附屬公司其他權益支付的款項.....	—	(24,500)	(11,880)
已付利息.....	(920,332)	(938,103)	(1,045,646)
已付股息.....	(232,283)	(1,020,000)	(720,000)
視作分派予最終股東	—	—	(104,637)
已付一家附屬公司非控股股東股息.....	(14,040)	(51,470)	(48,355)
關聯方及第三方的預付款	218,118	264,940	29,594
向關聯方及第三方的還款	(383,124)	(174,823)	(165,623)
從關連方收到的反擔保協議中產生的存款 (附註50).....	389,228	—	127,592
向關連方支付的反擔保協議中產生的存款 (附註50).....	—	(227,185)	(120,898)
融資活動所得(所用)現金淨額	283,240	(361,597)	(895,717)
現金及現金等價物增加(減少)淨額.....	207,622	38,736	(212,521)
年初之現金及現金等價物	3,558,567	3,766,189	3,804,925
年終之現金及現金等價物，以銀行結餘 及現金表示(附註33)	3,766,189	3,804,925	3,592,404

財務資料附註

1. 一般資料

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司(一家於中國註冊成立的有限責任公司，前身為上海紅星美凱龍家居家飾品有限公司)改制後，貴公司於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。貴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(「RSM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。

貴公司相關註冊辦事處地址及主要經營地點於【編纂】「企業資料」一節中披露。

本財務資料以人民幣為單位呈列，該貨幣也是貴公司及其附屬公司的功能貨幣。

2. 財務資料編製基準

於各個報告期間結束時，貴集團的流動負債超出其流動資產。考慮到

- 於2012年、2013年及2014年12月31日，可用但未使用的透支額、中短期銀行貸款融通分別約為人民幣4,076.3百萬元、人民幣4,301.3百萬元及人民幣4,620.0百萬元；
- 於2013年及2014年12月31日，可用的私人債券批准限額分別為人民幣4,000.0百萬元及人民幣3,000.0百萬元；及
- 經營所得所得現金流。

董事認為貴集團將繼續以持續經營方式經營，因此，本財務資料以持續經營基準編製。

處置房地產業務

貴集團於2011年向RSM投資及其部分附屬公司以及部分第三方出售貴集團在其所有附屬公司、合營公司以及聯營公司中持有的股權。在完成出售房地產業務後，RSM投資持有貴集團通過上海紅星美凱龍企業發展有限公司(「RSM企業發展」，與其附屬公司、合營公司及聯營公司合稱為「RSM企業發展集團」)出售的房地產業務，RSM投資持有該公司61%的股份。貴集團由此不再從事任何房地產業務。

在出售完成後，現由RSM企業發展持有的七家從事房地產業務被出售實體，即天津市華運商貿物業有限公司(「華運商貿」)、長春紅星美凱龍全球家居置業有限公司(「長春置業」)、雲南紅星美凱龍置業有限公司(「雲南置業」)、瀋陽晶森宏普房產開發有限公司(「瀋

陽晶森))、大連紅星美凱龍投資發展有限公司(「大連投資」)、上海星龍房地產開發有限公司(星龍地產))以及上海綠地集團成都金牛房地產開發有限公司(「綠地金牛」)，持有 貴集團的部分家居商場，同時也持有部分該等家居商場(合稱為「回購商場」)應佔的資產及負債。回購商場與該等實體持有的其他商業以及／或者住宅物業共同開發，在全部開發完成之前，不可單獨提供轉讓。

貴集團於相關期間內就回購商場的的回購與RSM企業發展集團簽訂一系列回購協議及補充協議(合稱為「回購協議」)。依照回購協議， 貴集團(i)承擔於相關回購商場可供單獨轉讓時向華運商貿、長春置業、雲南置業以及瀋陽晶森回購該等回購商場的具有法定約束力的義務(「確定性回購」)，並且承擔自簽訂回購協議起應歸屬回購商場的所有與確定性回購相關的風險及回報；並且(ii)已獲得向RSM企業發展集團回購由大連投資、星龍地產以及綠地金牛持有的回購商場的認購權(「選擇性回購」)。

對於選擇性回購， 貴集團於2012年及2013年與RSM企業發展集團進一步簽訂確定性回購協議，分別用於回購由大連投資及星龍地產持有的回購商場。

於2011年12月31日， 貴集團已分別為由華運商貿、長春置業、雲南置業以及瀋陽晶森持有的回購商場支付人民幣1,072,500,000元、人民幣268,800,000元、人民幣402,000,000元以及人民幣315,000,000元的對價。此外， 貴集團已於2012年10月為由大連投資持有的回購商場支付人民幣325,391,000元，並於2013年12月為由星龍地產持有的回購商場支付人民幣633,305,000元的對價。該等對價依照 貴集團在可直接歸屬於該回購商場的資產淨值的現有賬面價值中的應攤份額確定。

鑒於與由華運商貿、長春置業、雲南置業以及瀋陽晶森各自持有的回購商場的確定性回購有具法定約束力的義務，就該四處回購商場直接應佔的資產及負債而言，該等資產及負債並無於簽署回購協議後終止確認，而該等項目連同有關收入及開支計入整個相關期間的財務資料。該等收入及開支、資產及負債已由 貴集團管理層使用具體的確定方法確定。

鑒於大連投資及星龍地產行使各自持有回購商場的的回購選擇權，由於該兩處回購商場及 貴集團於行使選擇權前後受RSM投資共同控制，就該兩處回購商場直接應佔的資產、負

債、收入及開支而言，已應用合併會計法，而有關項目已計入整個相關期間的財務資料。該等收入及開支、資產及負債已由 貴集團管理層使用具體的確定方法確定。

2013年8月，天津國際博覽於華運商貿分拆後成立，轉讓了華運商貿持有的回購商

場。 貴集團持有天津國際博覽65.00%的股權(相當於 貴集團在華運商貿中的應攤份額)。

2013年12月，長春世博於長春置業分拆後成立，轉讓了長春置業持有的回購商場。 貴集團持有長春世博70.00%的股權(相當於 貴集團在長春置業中的應攤份額)。

在共同控制下的業務組合

貴集團於2014年6月以人民幣53,170,000元的對價向RSM企業發展集團收購蘇南建築100.00%的股權。

貴集團於2014年9月以人民幣50,000,000元的對價向RSM企業發展集團收購瀋陽博覽100.00%的股權。

由於蘇南建築和瀋陽博覽在該等收購之前及之後均由RSM投資及車建興先生最終控制，因此採用合併會計法，並且在編製本財務資料時，視同 貴集團的結構在整個相關期間存在。

因此，相關期間的損益及其他綜合收益合併報表、權益變更合併報表以及現金流量合併報表包含 貴集團在視同 貴集團結構在相關期間或自其各自註冊成立／成立日期或從第三方收購日期以來(以期限較短者為準)存在的情況下產生的經營成果、權益變更及現金流量。於2012年、2013年及2014年12月31日的財務狀況合併報表包括 貴集團在視同 貴集團結構於該等日期時已經存在的情況下的資產及負債。

3. 《國際財務報告準則》的應用

為編製及呈列相關期間的財務資料， 貴集團始終採用於2014年1月1日開始的會計期間及整個相關期間內有效的由國際會計準則委員會頒佈的《國際會計準則》、《國際財務報告準則》以及修訂及解釋。

於本報告日期時，國際會計準則委員會已頒佈下列尚未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》。貴集團未提前採用該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第9號	金融工具 ¹
《國際財務報告準則》第14號	管制遞延賬戶 ²
《國際財務報告準則》第15號	來自客戶合約之收入 ³
《國際會計準則》第1號修訂案	披露倡議 ⁵
《國際會計準則》第16號及《國際會計準則》第38號修訂案	可接受之折舊及攤銷方法之澄清 ⁵
《國際會計準則》第16號及《國際會計準則》第41號修訂案	農業：生產性植物 ⁵
《國際會計準則》第19號修訂案	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
《國際會計準則》第27號修訂案	單獨財務報表內的權益法 ⁵
《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》 第28號修訂案	投資者與其聯營公司或合營公司 之間之資產出售或投入
《國際財務報告準則》第10號、《國際財務報告準則》 第12號及《國際會計準則》第28號修訂案	投資實體：採用合併例外情況 ⁵
《國際財務報告準則》第11號修訂案	取得共同經營中權益的會計處理 ⁵
《國際財務報告準則》修訂案	2010年至2012年週期的 《國際財務報告準則》年度改進 ⁶
《國際財務報告準則》修訂案	2011年至2013年週期的 《國際財務報告準則》年度改進 ⁴
《國際財務報告準則》修訂案	2012年至2014年週期的 《國際財務報告準則》年度改進 ⁵

1 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2016年1月1日或之後開始之首次年度《國際財務報告準則》財務報表生效

3 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

4 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

5 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

6 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，具有有限的例外情況

《國際財務報告準則》第9號金融工具

2009年頒佈的《國際財務報告準則》第9號引入金融資產分類及計量之新規定。《國際財務報告準則》第9號後於2010年修訂，包含了對於金融負債分類及計量的規定；後又於2013年再次修訂，包含了對於避險會計法的新規定。2014年7月再次頒佈經修訂的另一個版本的《國際財務報告準則》第9號，其中主要包含了a)對金融資產的減值要求，以及b)通過為某些簡單的債務工具引進「公允價值變動計入其他綜合收益」(FVTOCI)對分類及計量進行了有限的修訂。

特別是，依照《國際財務報告準則》第9號，所有在《國際會計準則》第39號金融工具範圍內經確認的金融資產：此後依照攤銷成本或公允價值進行確認和計量。依照《國際財務報告準則》第9號，目的是收取合約現金流之業務模式內所持有及純粹為支付本金及未償還本金之利息而有合約現金流之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期結束時均按公允價值計量。《國際財務報告準則》第9號還要求在滿足某些要求時依照FVTOCI方法對某些簡單債務工具進行計量。此外，依照

《國際財務報告準則》第9號實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公允價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

關於金融資產的減值，《國際財務報告準則》第9號採用預期信用損失模型，而非《國際會計準則》第39號規定之已發生信用損失模型。預期信用損失模型要求實體於各個報告日期解釋預期信用損失以及該等信用預期信用損失中的變更，以體現自初次確認以來信用風險中的變更。換言之，信用事件並非必須於信用損失被確認之前發生。

董事認為，在將來採用《國際財務報告準則》第9號將影響到 貴集團持有的可供出售投資的分類及計量，並且可能影響到 貴集團的金融資產，包括減值評估，但不可能影響到 貴集團的金融負債。但是，於完成詳細審閱之前，尚無法就其對 貴集團的財務報表產生的財務影響提供合理估計。

《國際財務報告準則》第15號來自客戶合約之收入

《國際財務報告準則》第15號於2014年5月頒佈，該準則確立了單一的綜合模型，供實體用於解釋來自客戶合約之收入。在生效後，《國際財務報告準則》第15號將取代目前的確認指導，包括《國際會計準則》第18號收入、《國際會計準則》第11號建築合約以及相關解釋。

《國際財務報告準則》第15號的核心原則是實體應當確認收入，用於描述承諾向客戶轉讓的商品或服務，該收入的金額須體現該實體通過該等商品或服務的交易預期有權收取的對價。特別是，該準則為收入確認引入了一種5步法：

- 步驟1：確定與客戶的合約
- 步驟2：確定該合約中的履約義務
- 步驟3：確定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至該合約中的履約義務
- 步驟5：當實體履行履約義務時確認收入

依照《國際財務報告準則》第15號，實體於履行履約義務時確認收入，即當作為特定履行義務基礎的商品或服務的「控制權」轉交給客戶時。《國際財務報告準則》第15號中已增加大量說明性指導，用於應對具體的場景。此外，《國際財務報告準則》第15號還要求廣泛的披露。

董事預計將來對《國際財務報告準則》第15號的採用可能會對報告的金額及披露產生影響。但是，在 貴集團執行詳細審閱之前，尚無法提供有關財務影響的合理估計。

除上述內容以外， 貴公司董事認為採用其他新制訂的《國際財務報告準則》及修訂案不可能對 貴集團的財務狀況、業績以及披露產生重大影響。

4. 重要會計政策

本財務資料依照下列符合《國際財務報告準則》要求的會計政策編製。此外，本財務資料亦包含聯交所《證券上市規則》以及香港《公司條例》所要求的適用的披露事項，根據香港法例第622章新香港公司條例第9部「賬目及審計」（載於《公司條例》附表11第76至87條）中規定之過渡性及保留安排，相關期間之財務資料繼續適用香港法例第32章前香港《公司條例》之披露規定。

本財務資料按歷史成本基準編製，惟投資物業及部分金融工具按公允價值計量，如下文所列之會計政策所述。歷史成本通常以商品及服務交易時提供的對價的公允價值為基準。

公允價值乃指計量日期時市場參與者之間進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估算。如果市場參與者在確定一項資產或負債於計量日期時的價格時將該資產或負債的特性納入考慮，則在估算該資產或負債的公允價值時，貴集團將該等特性納入考慮。用於財務資料中計量以及／或者披露目的的公允價值依照該基準確定，惟《國際會計準則》第17號範圍之內的租賃交易以及與公允價值具有部分相似點但非公允價值的計量（例如《國際會計準則》第2號中的可實現淨值或《國際會計準則》第36號中的使用價值）不屬此列。

此外，根據公允價值計量之輸入變數的可觀察程度及其對整體公允價值計量之重要性分為第一、第二或第三級別，以作財務報告之用，敘述如下：

- 第一級別的輸入變數乃指個體能於計量日在活躍市場上得到相同的資產或負債的標價（不做任何調整）；
- 第二級別的輸入變數乃指除包含在第一級別的標價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的輸入變數；及
- 第三級別的輸入變數乃指資產或負債不可觀察得到的輸入變數。

主要會計政策載列如下。

合併基準

本財務資料包括 貴公司以及 貴公司及其附屬公司控制實體之財務報表。當 貴公司屬下列情況時，視為取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 參與被投資方業務而取得可變回報之風險或權利；及
- 利用其權力影響該等回報之能力。

如果事實及環境表明上述三項控制權要素中有一項或多項發生變更，則 貴集團將重新評估其是否控制被投資方。

附 錄 一

會 計 師 報 告

對附屬公司之合併入賬於 貴集團獲得該附屬公司之控制權時開始，並於 貴集團喪失該附屬公司之控制權時終止。特別是，自 貴集團獲得控制權之日起至 貴集團終止對附屬公司的控制之日，被收購或出售的附屬公司在各個相關期間內的收支包含於損益及其他綜合收益合併報表內。

損益以及各項其他綜合收益歸屬於公司擁有人以及非控股權益。附屬公司的綜合收益總額歸屬於公司擁有人及非控股權益，即使該歸屬將導致非控股權益產生赤字差額。

在必要時，可對附屬公司之財務報表進行調整，使其會計政策與 貴集團之會計政策統一。

所有 貴集團內部交易、差額及收支於合併時全額清除。

附屬公司中的非控股權益依照 貴集團在其中所佔權益單獨呈列。

貴集團在現有附屬公司中的擁有權權益之變更

貴集團在現有附屬公司中的擁有權權益中發生的不會導致 貴集團喪失對該等附屬公司控制權的變更按權益交易入賬。 貴集團權益以及非控股權益的賬面金額經過調整，以體現其在附屬公司中的相關權益之變更。非控股權益調整金額與支付或收到的對價之公允價值之間的任何差額於權益中直接確認，並且歸屬於公司擁有人。

當 貴集團喪失對一家附屬公司的控制權時，出售產生的利潤或虧損按下列金額之間的差額計算(i)收到對價的公允價值與任何保留權益的公允價值的總額，與(ii)資產(包括商譽)的以往賬面金額以及附屬公司之負債和任何非控股權益。如果附屬公司部分資產按重估金額或公允價值計量，並且相關累計收益或虧損已於其他綜合收益中確認並已累計到權益中，則以往於其他綜合收益中確認並累計到權益中的金額在入賬時應當視同公司直接出售相關資產(即依照適用的《國際財務報告準則》的規定／許可，重新歸類為損益或轉入另一權益類別)。喪失控制權之日時於前附屬公司中保留的任何投資的公允價值被視為後續依照《國際會計準則》第39號入賬時初次確認的公允價值，或在適用時，被視為對聯營公司或合營公司的投資初次確認的成本。

涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計法

本財務資料包括共同控制合併的合併實體或業務之財務報表，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經合併一般。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面價值進行合併。在控制方持續擁有權

益的條件下，共同控制合併時並無就商譽或於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值高出成本的部分確認任何金額。

損益及其他綜合收益合併報表包括自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起以期限較短者為準（不論共同控制合併的日期）的業績。

共同控制合併之外的業務合併

對非共同控制業務的收購按收購法入賬。在業務合併時轉讓的對價按公允價值計量，即按照 貴集團轉讓資產於收購日期的公允價值、 貴集團發生的對被收購方前人擁有人 的負債以及 貴集團在交易被收購方的控制權時發行的股權的總和計算。收購相關成本通常在發生時於損益中確認。

於收購日期時，收購的可確定資產及承擔的負債按其公允價值確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，以及與員工福利安排相關的資產或負債依照《國際會計準則》第12號及《國際會計準則》第19號確認並計量；
- 與被收購方的股份基礎給付協議或簽訂以代替被收購方的股份基礎給付協議的 貴集團的股份基礎給付協議相關的負債或權益工具於收購時依照《國際財務報告準則》第2號計量；及
- 依照《國際財務報告準則》第5號歸類為持有待售的資產（或出售資產組）依照該準則計量。

商譽是以所轉撥之對價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有之被收購方股權之公允價值（如有）之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過評估後，所收購之可識別資產淨值與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之對價、非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股權之公允價值（如有）之總和，則差額實時於損益內確認為廉價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類種的非控股權益乃按其公允價值或（倘適用）按另一項《國際財務報告準則》規定的基準計量。

倘業務合併分階段完成， 貴集團先前持有被收購方權益重新計量至收購日期（即 貴

集團獲得控制權當日)的公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益確認。在收購日前於其他綜合收益中確認來自被收購方權益之金額，在權益出售時重新分類至損益。

通過收購附屬公司獲得資產及負債

倘收購不構成業務的一項或一組資產及負債，貴集團通過依照收購日期時的相關公允價值將收購價格分配至各項可識別資產及負債的方式識別並確認各項收購的資產及承擔的負債。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為 貴集團可行使重大影響力的實體，但並非附屬公司或於合營公司的權益。重大影響乃指參與投資對象之財務及經營政策決策但非控制或共同控制投資對象之權力。

合營公司為一項聯合安排，依照該安排，對安排擁有聯合控制權的各方均有權獲得該聯合安排的資產淨值。聯合控制權乃指通過合約商定的對一項安排的共享控制權，只有當相關活動的決定要求共享控制權的各方一致同意時才存在該聯合控制權。

聯營公司或合營公司之業績與資產及負債，乃按權益會計法列入本財務資料。用於權益會計目的的聯營公司或合營公司之財務報表使用與 貴集團為類似環境中之類似交易及事件採用之會計政策統一的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司之投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認 貴集團應佔該聯營公司或合營公司之損益及其他全面收益而作出調整。當 貴集團應佔一家聯營公司或合營公司虧損超出 貴集團於該聯營公司和合營公司之權益時(包括任何實際上構成 貴集團於聯營公司或合營公司投資淨值其中部分之長遠權益)， 貴集團會終止確認其應佔之進一步虧損。當 貴集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方會確認額外虧損。

於聯營公司或合營公司中之投資乃使用權益法自被投資方成為聯營公司或合營公司之日起入賬。在收購聯營公司或合營公司中的投資時，投資成本超出 貴集團於被投資方中所佔可識別資產及負債公允淨值之差額確認為商譽，有關商譽計入投資賬面值。 貴集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超出投資成本之差額，於重新評估後隨即於投資被收購期間的損益內確認。

《國際會計準則》第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就 貴集團於聯營公司或合營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據《國際會計準則》第36號之規定以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項

投資之賬面值的一部分。有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據《國際會計準則》第36號確認。

於該項投資不再作為聯營公司或合營公司之日起，或於該項投資(或其中部分)被歸類為持有代售時，貴集團終止使用權益法。倘貴集團保留於前聯營公司或合營公司中的權益，並且該保留權益為金融資產，貴集團按該日期時的公允價值計量該保留權益，並且該公允價值依照《國際會計準則》第39號被視為其初次確認時的公允價值。聯營公司或合營公司於終止使用權益法之日的賬面值與任何保留權益及處置聯營公司或合營公司部分權益所得任何收益的公允價值之間的差額用於釐定處置聯營公司或合營公司之收益或虧損。此外，貴集團在對以往於其他與該聯營公司或合營公司相關的綜合收益中確認的所有金額進行入賬時，採用的基準與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債時應當採用的基準相同。因此，倘以往由該聯營公司或合營公司於其他綜合收益中確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新歸類為損益，貴集團於終止使用權益法時將該收益或虧損重新由權益歸類為損益(作為重新歸類調整)

當貴集團減少其在一家聯營公司或合營公司中的擁有權權益，但繼續使用權益法時，倘收益或虧損將於相關資產或負債出售時重新歸類為損益，則貴集團將收益或虧損中以往已經於其他與擁有權權益減少相關的綜合收益中確認的部分重新歸類為損益

當一個集團實體與貴集團的聯營公司或合營公司交易時，從該聯營公司或合營公司交易中產生的利潤及虧損僅在該聯營公司中的權益與貴集團不相關時才於財務資料中確認。

收入確認

收入按收到或應收對價之公允價值計量，並且代表為正常業務過程中銷售之商品及提供之服務應收之金額，減去折扣及銷售相關稅項。

首次入場費及會員費

可收回性不存在重大不確定性時，首次入場費(與提供的其他商品及服務無關)確認為收入。

服務提供

從提供服務的合約中產生的收入參照合約完成階段確認(惟經濟利益應當可以流向貴集團，並且涉及提供服務的交易中產生的成果可以可靠估算)。

商品銷售

商品銷售產生的收入於商品交付且權益移交時確認，此時下列所有條件均已滿足：

- 貴集團已將商品擁有權之重要風險及回報轉讓予買方；

- 貴集團既不保留通常與擁有權相關的持續管理參與，亦不保留對出售商品的有效控制；
- 收入的金額可以可靠計量；
- 與該交易相關的經理利益極可能將流向 貴集團；並且
- 已發生或將發生的與該交易相關的成本可以可靠計量。

股息及利息收入

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認(惟經濟利益應當可以流向 貴集團，並且收入金額可以可靠估算)。

金融資產的利息收入在經濟利益應當可以流向 貴集團，且收入金額可以可靠估算時確認。利息收入按時間計收，並且參照未償還本金及適用的實際利率。該利率指押金融資產之預期可使用年期內實際折現估計未來現金收入至金融資產初始確認時的賬面淨值之利率。

租金收入

貴集團用於確認經營租賃收入的會計政策如下文租賃會計政策所述。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有時，有關租賃將列作融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益確認。

貴集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產按租賃開始時之公允價值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為 貴集團之資產。出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於融資費用及減少租賃承擔之間作出分配，從而使該等負債應付結餘之息率固定。財務費用隨即於損益中確認，而直接有關合格資產的財務費用則根據 貴集團有關借款成本的一般政策(參閱下文的會計政策)列作開支。

經營租賃付款乃按相關租賃年期以直線法於確認為開支，除非有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益。

附 錄 一

會 計 師 報 告

租用土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則 貴集團根據對各部分之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉讓予 貴集團之評估，獨立將各部分分類評估為財務或經營租賃，除非兩部分明顯為經營租賃，在該情況下，則整項租賃被歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)乃按租賃土地部分及樓宇部分於租約開始時之租賃權益相對公允價值比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租賃付款，作為營運租賃入賬之租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃付款」並按直線法於租賃期內攤銷，被歸類為並作為投資物業及以公允價值模式列賬的則除外。當租賃付款未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整份租約一般分類為融資租約並作為物業、廠房及設備入賬。

外幣

在編製各個集團實體的財務報表時，除實體功能貨幣以外的其他貨幣(外幣)的換算按交易日期時的匯率以相關功能貨幣(即實體主要經營所在經濟環境中的貨幣)記錄。在各個報告期間結束時，以外幣為單位的項目重新按該日期的匯率換算。外幣中以歷史成本法計量的非貨幣項目不作換算。

清算貨幣項目以及重新換算貨幣項目時產生的兌換差額於發生該等差額期間的損益中確認。

借款費用

購買、興建或生產合資格資產(即需經一段長時間方能作擬定用途或出售之資產)而直接產生之借款費用一律列入該資產之成本，直至資產之大部分已可作擬定用途或出售時為止。

特定借款用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於符合資本化之借款費用中扣除。

所有其他借款費用在實際產生費用之時確認於損益。

政府撥款

在可以合理保證 貴集團將遵守政府撥款所附條件，且可以收到該撥款之前，政府撥款不作確認。

政府撥款於 貴集團將該等撥款用於補償的相關費用確認為開支的期間按系統法確認於損益。具體而言，以 貴集團應當購買、興建或以其他方式獲得非流動資產為主要條件

的政府撥款於財務狀況合併報表中確認為遞延收入，並且按系統合理的方法於相關資產的使用壽命內轉移至損益。

可作為對已經發生的開支或損失的補償而收取的，或為向 貴集團提供直接經濟支持而收取的，且無其他相關成本的政府撥款於其應收期間確認為損益。

退休福利成本

向國家管理的退休福利計劃支付的款項於僱員獲得使其有權享受供款的服務時確認為開支。

貴公司的股份基礎給付交易

向僱員及其他提供類似服務的人員進行的以權益結算的股份基礎給付按授予日期權益工具的公允價值計量。於授予日釐定的以權益結算的股份基礎給付的公允價值在歸屬期內按直線法計為開支，該計算以 貴集團對將最終歸屬的權益工具的估算為基準，並對權益作相應增加。

在各個報告期間結束時， 貴集團修訂其對預計將要歸屬的權益工具數量的估算。對原有估算所作修訂(若有)產生的影響確認為損益，使累計開支體現經修訂的估算，並且對購股權儲備作相應調整。

對於在授予日期立即歸屬的股份認購權，授予的股份認購權的公允價值立即於損益中計為開支。

當行使股份認購權時，以往於購股權儲備中確認的金額將轉入股份溢價。當股份認購權於歸屬日期後沒收或於到期日仍未行使時，以往於購股權儲備中確認的金額將轉入留存收益。

稅項

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項總和。

當期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅利潤不包括其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故與損益及其他綜合收益合併報表所列利潤不同。 貴集團當期稅項負債按於報告期末有規定或已有頒令實施之稅率計算。

遞延稅項就本財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅

利潤可能用作扣減可扣減暫時差額時確認。倘商譽或由初次確認不影響應課稅溢利或會計利潤之交易(業務合併除外)之其他資產及負債產生暫時差額，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就附屬公司、聯營公司及合營企業之投資產生之暫時應課稅項差異予以確認，惟若 貴公司能夠控制暫時差異之撥回而短期差異有可能於可見未來不能撥回則除外。遞延稅項資產於可能有足夠應課稅利潤可用作抵銷該投資及利益有關之可扣減暫時差異的情況下確認，暫時差異預期於可預見未來撥回。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已制訂或實質制訂之稅率(及稅法)，按資產變現或負債清償期間之預期適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映出倘按 貴集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值計算的稅項結果。

在為使用公允價值模型計量的投資物業計量遞延稅項負債時，假定通過出售完全收回該等物業的賬面值，除非該假定被反駁為不成立。當該投資物業應計折舊，且持有該投資物業的業務模型以隨時間消耗其中包含的絕大部分經濟利益為目的時，上述假定即為視為不成立。

當期及遞延稅項確認於損益，惟倘遞延稅項與於其他綜合收益或直接於權益確認之項目有關，則當期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中處理。當當期或遞延稅項乃因業務合併的初次會計處理而產生，稅項影響將包含於業務合併的會計處理內。

物業、廠房及設備

持有供商品或服務生產或供應使用或用於行政用途的物業、廠房及設備(包括樓宇，但下文所述的興建中的樓宇除外)按成本減去後續累計折舊及累計減值損失(若有)呈列。

用作生產、供應或行政用途的在建物業乃以成本減任何已確認減值列賬。成本包括專業費及就合資格資產根據 貴集團會計政策撥充資本之借貸成本。該物業竣工後並可作其擬

定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產於可作其擬定用途時開始折舊，所按之基準與其他物業資產相同。

折舊按預計可使用年期以直線法確認以沖銷其資產成本，減去其剩餘價值。預計可使用年期、剩餘價值以及折舊方法於各個報告期結束時審查，按預期基礎將估算中任何變更產生的影響入賬。

依照融資租賃持有的資產按與擁有資產相同的基準在其預計可使用年期內折舊。但是，當無法合理確定將於租賃期結束時獲取擁有權時，資產按租賃期及可使用年期中較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或該資產的持續使用預計將不會產生更多經濟利益時終止確認。因物業、廠房及設備項目的出售或報廢產生的任何收益或損失按該資產的出售收入與賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

開發供將來的擁有人佔用的樓宇

當樓宇為生產或行政目的開發時，興建期間提供的預付租賃付款的攤銷包含於興建中的樓宇的成本中。興建中的樓宇按成本減去任何已確定的減值損失列賬。樓宇的折舊於其提供使用時開始（即當其處於可按管理層擬定之方法運行時所需的位置及狀況時）。

投資物業

投資物業乃指持有以賺取租金以及／或者資本升值的物業（包括為該等目的興建中的物業）。

投資物業最初按成本計量，包括任何可直接歸屬的支出。在初次確認之後，投資物業按其公允價值計量。投資物業公允價值變更中產生的收益或損失包含於發生該等變更期間的損益中。

興建中的投資物業發生的興建成本撥充為興建中投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售時或投資物業永久撤出使用且預計不會從其出售中產生其他經濟利益時終止確認。物業終止確認時產生的任何收益或損失（按資產出售淨收入與其賬面值之間的差額計算）包含於該物業終止確認期間的損益中。

無形資產

單獨收購的無形資產

單獨收購的具有有限可使用年期的無形資產按成本減去累計攤銷以及任何累計減值損失列賬。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷在其預計可使用年期內按直線法確認。預

計可使用年期以及攤銷方法於各個報告期結束時審查，按預期基礎將估算中任何變更產生的影響入賬。

無形資產於出售時，或預計無法從其使用或出售中產生更多經濟利益時終止確認。從無形資產的終止確認中產生的收益和損失(按資產出售淨收入與其賬面值之間的差額計量)於該資產終止確認時確認於損益。

商譽以外的有形及無形資產的減值

在各個報告期間結束時，貴集團審查其具有有限可使用年期的有形及無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象表明該等資產已遭受減值損失。倘存在任何該等跡象，則估算該資產的可收回金額，以確定減值損失(若有)的程度。當無法估算個別資產的可收回金額時，貴集團估算該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至各個現金產生單位；否則，該等資產分配至可為之確定合理及一致的分配基準的最小的現金產生單位分組。

可收回金額為公允價值減去出售成本以及使用價值中較高者。在評估使用價值時，以除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率反映了市場當時所評估的貨幣時間價值以及尚未為之調整將來現金流量估算的資產的獨有風險。

如果一項資產(或一個現金產生單位)的可收回金額預計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面至減少至其可收回金額。減值損失立即於損益中確認。

如果減值損失於以後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值增至經修訂的可收回僅的估算值，但增加後的賬面值不的超出若以往年度未為該資產(或現金產生單位)確認減值損失時應當釐定的賬面值。減值損失的撥回立即於損益中確認。

存貨

存貨按成本及可實現淨值中較低者呈列。存貨成本按加權平均法釐定。可實現淨值乃指存貨的預計出售價格減去所有估算的完成成本以及進行出售必需的成本。

撥備

若貴集團須就過往事件而承擔現有(法定或推定)責任，貴集團有可能須結付該項責任且該項責任的金額能可靠地計量，即會確認撥備。

附錄一

會計師報告

撥備的確認金額乃根據報告期末結付現行責任所須對價之最佳估算釐定，並已計及履行責任之風險及不明朗因素。倘撥備按履行現行責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值(如該貨幣時間價值影響重大)。

金融工具

當集團實體成為金融工具中合約規定的一方時，金融資產及金融負債於財務狀況合併報表中確認。

金融資產及金融負債最初按公允價值計量。可直接歸屬於金融資產及金融負債(通過損益按公允價值計量的金融資產或金融負債(「FVTPL」)除外)收購或發行的交易成本於初次確認時添加至金融資產的公允價值或從金融負債的公允價值中扣除(若適當)。可直接歸屬於通過損益按公允價值計量的金融資產或金融負債的交易成本立即於損益中確認。

金融資產

貴集團的金融資產分類為可供出售的金融資產及貸款和應收款項。該分類根據金融資產的性質及用途確定，並且於初次確認時釐定。所有一般買賣之金融資產皆以交易日基準確認及終止確認。一般買賣乃指要求於市場法規或慣例規定的時間框架內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之已攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指押金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部分之已付或收到之全部費用)至金融資產初始確認時的賬面淨值之利率。

對於分類為FVTPL的金融資產以外的債務工具，利息收入按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可確定金額付款之非衍生金融資產，該等資產並非在交投活躍之市場掛牌。貸款及應收款項(包括應收貸款、其他非流動資產、應收貿易款項及其他應收款項、限制性銀行存款以及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減去任何減值計量。

利息收入採用實際利率確認，但利息確認不重要的短期應收款項除外。

可供出售的金融資產

可供出售的金融資產乃指既非指定為，亦非歸類為FVTPL金融資產、貸款和應收款項或持有至到期投資的非衍生品。

未在交投活躍之市場報出市價且其公允價值無法可靠計量的可供出售的權益投資，以及與該等未報價的權益工具關聯且必須通過該等工具的交付結算的衍生品，於各個報告期結束時按成本減去任何已確定的減值損失計量（參見下文有關金融資產減值損失的會計政策）。

可供出售的權益工具產生的股息於 貴集團收取股息的權利獲得確定時於損益中確認。

金融資產的減值

除FVTPL以外的金融資產於各個報告期結束時根據減值指標評估。倘有客觀證據表明，金融資產將來的預計現金流量因該金融資產初次確認後發生的一個或多個事件受到影響，則對貸款及應收款項減值。

對於可供出售的權益投資，證券的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值即被視為減值的客觀證據。

對於其他金融資產，減值的客觀證據可能包括：

- 發行方或合約對方發生重大財務困難；或
- 違反合約，例如拖欠償還利息或本金；或
- 借款人可能破產或進入財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場由於財務困難而消失。

對於某些類別的金融資產，例如應收貿易賬款，資產按組合基準評估，即使該等資產已評定不會單獨產生減值。應收款組合減值之客觀證據可包括 貴集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及與應收款逾期有關之國家或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本入賬的金融資產，確認的減值損失的金額為該資產的賬面值與按該金融資產的原實際利率折算的預計將來現金流量的當前價值之間的差額。

對於按成本入賬的金融資產，減值損失的金額按該資產的賬面值與按類似金融資產的當前市場回報率折算的預計將來現金流量的當前價值之間的差額計量。該減值損失將不會於以後期間保留（參閱下文會計政策）。

除應收貿易賬款及其他應收賬款之賬面值通過計提撥備削減外，所有金融資產之賬面

值均直接按減值予以削減。撥備賬面值之變動於損益內確認。當一項應收款被認為不可收回時，其將從撥備撇銷。隨後追回以前撇銷之款項計入損益。

當一項可供出售的金融資產被視為減值時，以往於其他綜合收益中確認的累計收益或損失重新分類為當期損益。

對於按攤銷成本計量的金融資產，如果減值損失金額在以後期間內減少，並且該減少可以客觀地與減值確認後發生的事件關聯，則以往確認的減值損失通過損益撥回，惟該投資於減值駁回日期時的賬面值不超過未確認減值時應有的攤銷成本。

對於可供出售的權益證券，以往於損益中確認的減值損失不會通過損益撥回。減值損失後公允價值發生的任何增加於其他綜合收益中確認，並且於投資重估儲備下累計。對於可供出售的債務證券，如果投資公允價值的增加可以客觀地與減值損失確認後發生的事件關聯，則減值損失於以後通過損益撥回。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由集團實體發行的債務和權益工具依照合約安排的實質內容以及金融負債和權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃指任何證明一項權益在扣除所有負債後在資產中的殘留利益的合約。由集團實體發行的權益工具按收到的收益減去直接發行成本確認。

金融負債

包括應付貿易款項及其他應付款項、銀行及其他借款、債券、金融租賃債務以及其他非流動負債在內的金融負債於以後按攤銷成本並使用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之已攤銷成本及於相關期間攤分利息開支之方法。實際利率指押金融負債之預期年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款至金融負債初始確認時的賬面淨值之利率。利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合同

財務擔保合同乃指要求發行方進行規定的付款，就持有方由於指定的債務人未能於債務到期時依照債務工具條款付款而發生的損失向該持有方提供補償的合約。

由 貴集團簽發的財務擔保合同最初按其公允價值計量，如果未被指定為FVTPL，則於以後按下列金額較高者計量：

- (i) 合約中的債務金額，依照《國際會計準則》第37號釐定；及
- (ii) 初次確認的金額減去(如適當)依照收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

貴集團僅在對資產中產生的現金流量的合約權利到期時，或其將金融資產轉讓給另一實體並與以後將該資產擁有權涉及的所有風險及回報轉讓給該另一實體時，才會終止對該金融資產的確認。若果 貴集團既不轉讓，亦不於以後保留擁有權涉及的所有風險及回報，而繼續控制被轉讓的資產，則 貴集團於持續涉及該資產的範圍內繼續確認該資產並確認相關負債。如果 貴集團於以後保留被轉讓金融資產的擁有權涉及的所有風險及回報，則 貴集團繼續確認該金融資產，同時確認以收到的收入作為抵押的借款。

在完全終止對一項金融資產的確認時，該資產的賬面值與已收及應收對價和已經於其他綜合收益中確認並累計於權益中的累計收益或損失的總和之間的差額於損益中確認。

在非完全終止對一項金融資產的確認時， 貴集團將該金融資產以往的賬面值在其繼續確認的部分以及其不再確認的部分之間分配，該分配以該等部分於轉讓日期時的相對公允價值為基準。分配至不再確認部分的賬面值與為不再確認部分收到的對價和分配到該部分的已經於其他綜合收益中確認的任何累計收益或損失的總和之間的差額於損益中確認。已經於其他綜合收益中確認的累計收益或損失在繼續獲得確認的部分和不再確認的部分之間分配，該分配以該等部分的相對公允價值為基準。

當且僅當 貴集團的義務解除、取消或到期時， 貴集團才會終止對金融負債的確認。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付對價之間的差額於損益中確認。

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源

於採納 貴集團會計政策(載列於附註4)之過程中，董事應當對無法通過其他來源清楚

附錄一

會計師報告

顯示的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以歷史經驗以及其他被視為相關的要素為基礎。實際結果可能不同於該等估計。

有關估計及根本假設須不斷檢討。若修訂只影響該修訂期，會計估計的修訂於該修訂期內確認；或如該修訂影響本期及未來會計期，則於修訂期及未來會計期確認。

採納會計政策時的重大判斷

除涉及估計的(見下文)以外，以下為 貴集團管理層在採納 貴集團會計政策之過程中作出的，並且對本財務資料中確認的金額具有最重要影響的重大判斷。

收入確認 — 首次入場費

貴集團與其合作夥伴簽訂合約管理協議，以 貴集團之品牌名稱管理其商場。 貴集團通常向其合作夥伴收取首次入場費。董事應當考慮何時適合確認來自首次入場費的收入。

在作出判斷時，董事考慮了《國際會計準則》第18號所列的確認收入的詳細準則。由於首次入場費僅允許啟動經營，而所有其他服務或產品均須單獨付費，並且有獨立的年度管理費，董事可合理認為，當首次入場費的可收取性不存在任何重大不明朗時，該首次入場費確認為收入。

投資物業的遞延稅項

為計量使用《國際會計準則》第40號中的公允價值模型分別於2012年、2013年及2014年12月31日計量所得金額為人民幣51,195,000,000元、人民幣58,190,000,000元及人民幣62,966,000,000元的投資物業中產生的遞延稅項，董事認為 貴集團的投資物業依照以隨時間消耗投資物業中包含的絕大部分經濟利益為目的的商業模型持有。

因此，在確定 貴集團的投資物業遞延稅項時，董事已確定使用公允價值模型計量的投資物業通過出售收回這一假設不成立，並且 貴集團以通過使用收回為基準對遞延稅項進行估計。

不明朗估計之主要來源

以下為各個報告期間結束時有關將來的主要假設以及不明朗估計的其他主要來源，該等假設或不明朗估計可能具有導致資產及負債的賬面值在各個報告期間結束後十二個月內發生重大調整的重大風險。

投資物業

於2012年、2013年及2014年12月31日金額分別為人民幣51,195,000,000元、人民幣58,190,000,000元及人民幣62,966,000,000元的投資物業根據獨立專業估值人執行的估值按公

附錄一

會計師報告

允價值呈列。在確定公允價值時，估值人採用的估值方法涉及某些有關市場條件的估計。在依賴於估值報告時，董事已行使其判斷，並且可以合理認為估值中使用的假設可以反映當前市場條件。對該等假設的變更將導致 貴集團投資物業公允價值的變更，並導致對損益中報告的公允價值增益或損失進行對應的調整。

稅項

在抵銷A節附註28中所列的部分遞延稅項負債後，金額為人民幣183,856,000元、人民幣244,441,000元及人民幣323,226,000元的遞延稅項資產分別於2012年、2013年及2014年12月31日確認。遞延稅項資產的可實現性主要取決於將來是否有足夠的將來利潤或應課稅臨時差額。董事根據已頒佈的或基本已頒佈的稅率以及 貴集團為預計將會使用遞延稅項資產的未來年度作出的利潤預測確定遞延稅項資產。董事於各個報告期間結束時檢討假設項目及利潤預測。如果將來實際產生的利潤高於或低於預期，則可能發生對遞延稅項資產的額外確認或撥回，該等確認或撥回可於發生該等確認或撥回的期間於損益中確認。

物業、廠房及設備

在確定其物業、廠房及設備的相關折舊收費時，管理層確定預計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。該估計以管理層對其具有類似性質和功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期及剩餘價值的經驗為基準。如果由於商場拆除或關閉而導致經濟可使用年期短於以往估計的年期，管理層將加快折舊收費。管理層還將註銷或減記技術上過時或已經報廢的非戰略資產項目的賬面價值。實際經濟可使用年期可能不同於估計經濟可使用年期。定期檢討可能導致折舊期間的變更，因而導致將來期間內折舊收費的變更。

此外，當事件或環境變更表明物業、廠房及設備項目的賬面值可能無法收回時，管理層將評估減值。當物業、廠房及設備的可收回金額不同於原始估計時，將作出調整並於發生該等事件期間確認。於2012年、2013年及2014年12月31日， 貴集團物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣803,420,000元、人民幣482,019,000元及人民幣362,452,000元。於2012年、2013年及2014年12月31日， 貴公司物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣30,954,000元、人民幣42,082,000元及人民幣35,045,000元。

無形資產

無形資產按直線法於預計可使用年期內攤銷。管理層每年度評估無形資產的預計可使用年期。

此外，管理層根據可收回金額考慮潛在減值。當事件或環境表明賬面價值可能無法收

回時，具有有限可使用年期的無形資產進行減值檢討。可以表明潛在減值的要素可能包括(但不限於)技術的重大變更，以及與無形資產相關的經營或現金流量損失。

在確定無形資產是否減值時，要求估算該無形資產已經分配的現金產生單位(「CGU」)的可收回金額。CGU在各個報告期間結束時的可收回金額以使用價值計算為基準，該計算要求 貴集團管理層估計預期將從CGU中產生的將來現金流量以及計算當前價值時所需的何時的折讓率。如果實際將來現金流量低於預期，則可能產生重大減值損失。在相關期間內未作任何無形資產減值。

於2012年、2013年及2014年12月31日， 貴集團無形資產的賬面值分別為人民幣12,468,000元、人民幣28,539,000元以及人民幣548,916,000元(見A節附註21)。

於2012年、2013年及2014年12月31日， 貴公司無形資產的賬面值分別為人民幣8,990,000元、人民幣26,359,000元及人民幣543,639,000元(見A節附註21)。

應收貿易款項及其他應收款項

貴集團及 貴公司根據對應收貿易款項及其他應收款項的可收回性的評估作出壞賬撥備。在確認是否存在提供壞賬撥備的客觀證據時， 貴集團及 貴公司考慮了應收貿易款項及其他應收款項的可收取性、賬齡分析以及對將來現金流量的估計。壞賬撥備的金額按資產的賬面值與估計的將來現金流量的當前價值之間的差額計量。如果實際將來現金流量低於預期，則可能產生壞賬撥備。

於2012年、2013年及2014年12月31日， 貴公司應收貿易款項及其他應收款項作出壞賬撥備後的賬面值分別為人民幣1,684,715,000元、人民幣1,061,549,000元及人民幣1,292,239,000元(見A節附註31)。

於2012年、2013年及2014年12月31日， 貴公司的應收貿易款項及其他應收款項作出壞賬撥備後的賬面值分別為人民幣6,576,964,000元、人民幣8,501,272,000元及人民幣10,750,417,000元(見A節附註31)。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保 貴集團中的實體將能夠持續經營，同時通過優化債務和權益平衡實現股東回報的最大化。 貴集團的整體策略在相關期間內保持不變。

貴集團的資本結構由淨債務(包括銀行及其他借款、債券及融資租賃債務，減去銀行結餘及現金)和公司擁有人應佔權益(包括股本、股份溢價及儲備)組成。

董事定期檢討資本結構。在該檢討中，董事將考慮資本成本以及與各個類別的資本相

附錄一

會計師報告

關的風險。根據董事的建議，貴集團將通過支付股息及發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

7. 金融工具

金融工具類別

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團			
金融資產			
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金).....	6,414,914	5,270,661	5,377,262
可供出售投資.....	33,450	187,460	192,310
	<u>6,448,364</u>	<u>5,458,121</u>	<u>5,569,572</u>
金融負債			
攤銷成本.....	<u>16,628,368</u>	<u>19,822,630</u>	<u>20,921,665</u>
貴公司			
金融資產			
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金).....	7,827,427	8,852,330	9,749,670
可供出售投資.....	33,450	29,900	31,400
	<u>7,860,877</u>	<u>8,882,230</u>	<u>9,781,070</u>
金融負債			
攤銷成本.....	<u>7,376,723</u>	<u>9,343,809</u>	<u>10,881,510</u>

財務風險管理目標及政策

貴集團主要的金融工具包括可供出售投資、應收貸款、應收貿易款項及其他應收款項、限制性銀行存款、銀行結餘及現金、應收貿易款項及其他應收款項、銀行及其他借款、債券及融資租賃債務。該等金融工具的詳情於相關附註中列出。與該等金融工具相關的風險以及有關如何緩解該等風險的政策如下文所列。貴集團的管理層管理並監控該等風險敞口，以確保及時有效地執行適當的措施。

市場風險

貴集團及貴公司的經營活動主要承擔利率變更的市場風險。

在相關期間內，貴集團及貴公司對市場風險的暴露情況或貴集團管理及衡量風險的方式未發生重大變更。

(1) 利率風險

貴集團及貴公司因銀行結餘、限制性銀行存款以及按現行存款利率或以中國人民銀

附錄一

會計師報告

行公佈的利率為基準的浮動利率計息的銀行及其他借款的現行市場利率波動而承擔現金流量利率風險。

貴集團及 貴公司的公允價值利率風險主要與其固定利率的銀行及其他借款相關。 貴集團目前不使用任何衍生品合約對沖其對利率風險的敞口。但是，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險敞口。

貴集團及 貴公司對金融負債利率的風險敞口在本附註流動性風險管理部分中詳述。

利率敏感性

以下敏感性分析根據各個報告期間結束時對銀行結餘、限制性銀行存款以及浮動利率銀行及其他借款利率的風險敞口以及在財務年度開始時發生並於該年度內保持恆定的規定變更為基準編製。在內部向關鍵管理層人員報告利率風險時，對浮動利率銀行及其他借款使用50個基準點的增加或減少，對銀行結餘及限制性銀行存款使用25個基準點的增加或減少，並且分別代表了管理層對於銀行及其他借款、銀行結餘以及限制性銀行存款相關利率合理可能發生的變更的評估。

如果浮動利率銀行及其他借款的利率增加50個基準點，且所有其他變量保持恆定，則 貴集團及 貴公司在截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度內的稅後利潤減少情況(除去利息資本化的影響)如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團			
年度稅後利潤減少	22,854	22,450	25,199
貴公司			
年度稅後利潤減少	3,872	1,053	564

如果浮動利率銀行及其他借款的利率減少50個基準點，且所有其他變量保持恆定，則年度稅後利潤將增加上述相同金額。

如果銀行結餘及限制性銀行存款的利率增加25個基準點，且所有其他變量保持恆定，則 貴集團及 貴公司在截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度內的稅後利潤增加情況如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團			
年度稅後利潤增加	9,614	9,736	9,304
貴公司			
年度稅後利潤增加	3,235	2,496	1,667

如果銀行結餘及限制性銀行存款的利率減少25個基準點，且所有其他變量保持恆定，則年度稅後利潤將減少上述相同金額。

(2) 外幣風險

貴集團以人民幣為單位收取所有收入，並且以人民幣為單位發生幾乎所有支出。

貴集團目前不具備外幣對沖政策，因董事認為 貴集團的外匯風險敞口極小。如有需要， 貴集團將會考慮對沖重大外幣風險敞口。

本財務資料中未呈列敏感性分析，因董事認為 貴集團的外匯風險敞口極小。

信用風險

貴集團及 貴公司對信用風險的最大敞口(該風險將由於交易對方未能履行義務而導致 貴集團及 貴公司遭受財務損失)來自於：

(a) 各個報告期間結束時財務狀況合併報表中呈列的相關已確認金融資產的賬面值；及

(b) 如A部分附註49披露的與 貴集團簽發的財務擔保相關的或有負債的金額。

為使信用風險最小化，管理層已指定一個小組負責確定信用限額、信用核准以及其他監控程序，以確保採取跟蹤措施，收回過期債務。此外， 貴集團及 貴公司於各個報告期間結束時審查各項貿易債務及債務投資的可收回金額，以確保為不可收回的金額作出充分的減值損失。對此，董事認為 貴集團及 貴公司的信用風險已大幅降低。

貴集團及 貴公司在應收貿易賬款上沒有重大的信用風險集中，因該等應收貿易賬款由大量客戶組成，分佈於各種行業及地區區域。

貴集團及 貴公司在關連方應付 貴集團及 貴公司的金額上存在集中的信用風險。但是，關連方應付金額上的信用風險非常有限，因該等關連方具有良好的財務狀況。

貴集團及 貴公司在存放於多家銀行的流動資金上存在集中的信用風險。但是，有關流動資金的信用風險非常有限，因交易對方為獲得國際信用評級機構高信用評級的銀行。

貴公司還在附屬公司應付金額(包括應向附屬公司收回的貸款)上存在集中的信用風險。於2012年、2013年及2014年12月31日，附屬公司應付金額的結餘(包括應向附屬公司收回的貸款)分別為人民幣5,044,014,000元、人民幣7,288,086,000元以及人民幣8,336,607,000元(見附註27及31)。

流動性風險

董事已建立適當的流動性風險管理框架，以滿足 貴集團短期、中期及長期資金及流動管理要求。 貴集團通過保持充分的儲備、銀行授信額度以及儲備借款授信額度，持續監控預測及實際現金流量以及匹配金融資產及負債的到期日狀況管理流動性風險。

於2012年、2013年及2014年12月31日， 貴集團擁有的可用但未使用的透支額、中期銀行貸款融通分別約為人民幣4,076.3百萬元、人民幣4,301.3百萬元及人民幣4,620.0百萬元。

於2013年及2014年12月31日， 貴集團可用的私人債券批准限額分別為人民幣4,000百萬元及人民幣3,000百萬元。

此外，下表詳述了 貴集團及 貴公司以商定的償還條款為依據的非衍生品金融負債的剩餘合約到期日。該表格根據金融負債的未折讓現金流量擬定，以 貴集團可能被要求還款的最早日期為依據。表格包括了利息及本金現金流量。

如果浮動利率變更不同於各個報告期間結束時確定的利率估計值，則下表中包含的非衍生品金融負債的浮動利率工具金額可能發生變更。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團

	加權有效 平均利率	即期或 少於1年	1年至2年	2年至5年	5年以上	合計未折讓 現金流量	賬面金額
	%	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2012年12月31日							
應付貿易款項及其他應付款項 . . .		3,421,730	—	—	—	3,421,730	3,421,730
其他非流動負債		—	1,487,115	—	—	1,487,115	1,487,115
銀行及其他借款 — 固定利率	7.65	91,122	273,382	—	—	364,504	330,600
銀行及其他借款 — 浮動利率	7.31	1,828,909	1,140,703	3,678,707	6,025,106	12,673,425	9,561,507
債券	6.34	87,630	87,630	1,697,610	—	1,872,870	1,467,172
融資租賃債務	6.55	26,315	26,315	78,944	809,180	940,754	360,244
財務擔保合同		398,000	—	—	—	398,000	—
		<u>5,853,706</u>	<u>3,015,145</u>	<u>5,455,261</u>	<u>6,834,286</u>	<u>21,158,398</u>	<u>16,628,368</u>
於2013年12月31日							
應付貿易款項及其他應付款項 . . .		4,561,007	—	—	—	4,561,007	4,561,007
其他非流動負債		—	1,201,896	—	—	1,201,896	1,201,896
銀行及其他借款 — 固定利率	6.87	408,899	349,026	542,405	1,526,684	2,827,014	2,100,000
銀行及其他借款 — 浮動利率	7.27	1,867,204	1,191,493	4,857,886	3,667,201	11,583,784	9,138,313
債券	7.01	162,630	762,630	2,234,980	—	3,160,240	2,459,627
撥備		7,128	—	—	—	7,128	7,128
融資租賃債務	6.55	26,315	26,315	78,944	780,082	911,656	354,659
財務擔保合同		338,000	—	—	—	338,000	—
		<u>7,371,183</u>	<u>3,531,360</u>	<u>7,714,215</u>	<u>5,973,967</u>	<u>24,590,725</u>	<u>19,822,630</u>
於2014年12月31日							
應付貿易款項及其他應付款項 . . .		4,868,418	—	—	—	4,868,418	4,868,418
其他非流動負債		—	833,492	—	—	833,492	833,492
銀行及其他借款 — 固定利率	6.98	536,357	267,881	1,090,804	1,227,691	3,122,733	2,537,898
銀行及其他借款 — 浮動利率	7.27	1,808,882	1,675,734	4,052,085	3,519,755	11,056,456	8,871,101
債券	7.43	842,630	709,990	2,684,990	—	4,237,610	3,458,998
融資租賃債務	6.55	26,315	26,315	78,944	753,857	885,431	351,758
財務擔保合同		258,000	—	—	—	258,000	—
		<u>8,340,602</u>	<u>3,513,412</u>	<u>7,906,823</u>	<u>5,501,304</u>	<u>25,262,141</u>	<u>20,921,665</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司

	加權有效 平均利率	即期或 少於1年	1年至2年	2年至5年	5年以上	合計未折讓 現金流量	賬面金額
	%	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2012年12月31日							
應付貿易款項及其他應付款項 ..		5,039,212	—	—	—	5,039,212	5,039,212
銀行及其他借款 — 固定利率...	6.89	50,450	273,382	—	—	323,832	290,600
銀行及其他借款 — 浮動利率...	6.96	615,678	—	—	—	615,678	579,739
債券	6.34	87,630	87,630	1,697,610	—	1,872,870	1,467,172
財務擔保合同		398,000	—	—	—	398,000	—
		<u>6,190,970</u>	<u>361,012</u>	<u>1,697,610</u>	<u>—</u>	<u>8,249,592</u>	<u>7,376,723</u>
於2013年12月31日							
應付貿易款項及其他應付款項 ..		6,523,116	—	—	—	6,523,116	6,523,116
其他非流動負債		—	16,678	—	—	16,678	16,678
銀行及其他借款 — 固定利率...	6.60	307,658	—	—	—	307,658	300,000
銀行及其他借款 — 浮動利率...	6.60	38,447	—	—	—	38,447	37,260
債券	7.01	162,630	762,630	2,234,980	—	3,160,240	2,459,627
撥備		7,128	—	—	—	7,128	7,128
財務擔保合同		338,000	—	—	—	338,000	—
		<u>7,376,979</u>	<u>779,308</u>	<u>2,234,980</u>	<u>—</u>	<u>10,391,267</u>	<u>9,343,809</u>
於2014年12月31日							
應付貿易款項及其他應付款項 ..		7,042,805	—	—	—	7,042,805	7,042,805
其他非流動負債		—	15,007	—	—	15,007	15,007
銀行及其他借款 — 浮動利率...	7.80	152,119	277,650	—	—	429,769	364,700
債券	7.43	842,630	709,990	2,684,990	—	4,237,610	3,458,998
財務擔保合同		258,000	—	—	—	258,000	—
		<u>8,295,554</u>	<u>1,002,647</u>	<u>2,684,990</u>	<u>—</u>	<u>11,983,191</u>	<u>10,881,510</u>

上表財務擔保合同所含之金額為 貴集團及 貴公司在擔保對方提出索償時可能被迫使依照協議為被擔保金額的全額清算的最高金額。根據各報告期間結束時的預期，董事認為該金額極有可能依照相關協議不必支付。但是，該估計可能根據交易對方依照擔保提出索償的可能性發生變更，該可能性則根據交易對方持有的受擔保金融應收款項遭受信用損失的可能性確定。

公允價值計量

董事認為於合併財務報表中以攤銷成本載入的金融資產及金融負債的賬面值近似於其在各個報告期間結束時的公允價值。

8. 收入及分部資料

貴集團根據經營活動類型組織成不同的業務分部。該等業務分部為編製並向貴集團首席經營決策者(即貴公司之主席)報告的資料的基礎，該等資料可用於資源分配及業績評估之目的。貴集團依照《國際財務報告準則》第8號進行的經營分類確定為下列四個業務分部：

自有／租賃商場：該分部通過向商戶租賃樓層面積以及向其提供全面及持續的經營和管理支持產生收入。

委管商場：該分部通過向貴集團的合作夥伴及建築承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以貴集團自有品牌開發及管理其商場產生收入。

商品銷售及相關服務：該分部通過家居商品的零售及提供相關裝飾服務產生收入。

其他：該分類通過向客戶提供其他綜合服務，包括策略諮詢、國內設計諮詢、興建服務等產生收入。

在確定經營分類的分類收入及分類業績時採用的會計政策與附註3中所述的貴集團會計政策相同。分類利潤乃指各個分類賺得的利潤，未分配利息收入、政府撥款、已收及應收賠償、投資物業公允價值變動、處置物業、廠房及設備虧損、處置一家附屬公司的收益(虧損)、處置一家聯營公司的收益、已付及應付賠償、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、財務成本、中心行政開支以及所得稅開支。該利潤向貴集團的首席經營決策者報告，用於資源分配及業績評估之目的。

分部間的銷售參照為類似產品及服務向外部方收取的價格定價。

分部資產及負債以及其他分部資料未予呈列，因該等資料並非定期向首席經營決策者報告並用於資源分配及業績評估之目的。

附錄一

會計師報告

分部收入及業績

以下為按應報告及經營分部列出的 貴集團的收入及業績。

	自有/ 租賃商場	委管商場	商品銷售及 相關服務	其他	合計
	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
截至2012年12月31日止年度					
來自外部客戶的收入	3,851,567	1,399,875	2,266	25	5,253,733
分部間收入	—	—	—	100,070	100,070
分部收入	<u>3,851,567</u>	<u>1,399,875</u>	<u>2,266</u>	<u>100,095</u>	<u>5,353,803</u>
分部利潤	<u>1,722,698</u>	<u>602,917</u>	<u>(20,942)</u>	<u>10,986</u>	<u>2,315,659</u>
截至2013年12月31日止年度					
來自外部客戶的收入	4,199,019	2,114,868	37,152	9,664	6,360,703
分部間收入	—	—	—	82,533	82,533
分部收入	<u>4,199,019</u>	<u>2,114,868</u>	<u>37,152</u>	<u>92,197</u>	<u>6,443,236</u>
分部利潤	<u>1,852,334</u>	<u>1,143,479</u>	<u>(96,919)</u>	<u>(2,830)</u>	<u>2,896,064</u>
截至2014年12月31日止年度					
來自外部客戶的收入	4,883,838	2,786,354	140,896	124,043	7,935,131
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	<u>4,883,838</u>	<u>2,786,354</u>	<u>140,896</u>	<u>124,043</u>	<u>7,935,131</u>
分部利潤	<u>2,386,040</u>	<u>1,545,224</u>	<u>(148,475)</u>	<u>81,092</u>	<u>3,863,881</u>

分部收入及業績之對賬

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入			
分部收入	5,353,803	6,443,236	7,935,131
分部間收入對銷	(100,070)	(82,533)	—
合併收入	<u>5,253,733</u>	<u>6,360,703</u>	<u>7,935,131</u>
利潤			
分部利潤	2,315,659	2,896,064	3,863,881
分部間利潤對銷	(11,438)	(9,433)	—
利息收入	129,424	95,244	58,437
政府撥款	91,274	96,063	87,234
已收及應收賠款	1,249	1,138	24,046
投資物業公允價值變更	1,112,493	2,055,060	2,415,278
處置物業、廠房及設備之虧損	(83)	(424)	(57,588)
處置附屬公司之收益(損失)	12,933	(48)	(66,855)
出售一家聯營公司之收益	—	2,734	—

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付及應付賠款.....	(3,920)	(22,026)	(103,091)
中心行政開支.....	(29,056)	(45,913)	(32,822)
應佔聯營企業利潤	45,545	41,613	14,133
應佔合營企業利潤	(14,435)	(9,835)	3,680
財務成本.....	(554,396)	(631,358)	(856,162)
合併稅前利潤.....	<u>3,095,249</u>	<u>4,468,879</u>	<u>5,350,171</u>

來自主要產品及服務的收入

以下為對 貴集團來自外部客戶的收入的分析：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自自有／租賃商場的收入.....	3,851,567	4,199,019	4,883,838
來自委管商場的收入：			
— 首次入場費.....	527,161	988,182	1,014,121
— 年度管理費.....	718,597	854,700	1,092,892
— 施工諮詢及管理費.....	154,117	271,986	679,341
	<u>1,399,875</u>	<u>2,114,868</u>	<u>2,786,354</u>
來自商品銷售及相關服務的收入			
— 商品銷售.....	2,266	26,834	96,735
— 提供相關服務.....	—	10,318	44,161
	<u>2,266</u>	<u>37,152</u>	<u>140,896</u>
其他.....	25	9,664	124,043
	<u>5,253,733</u>	<u>6,360,703</u>	<u>7,935,131</u>

地理區域資料

根據經營地點， 貴集團所有收入及經營業績均自中國產生。根據資產的地理位置， 貴集團所有非流動資產均位於中國。

附錄一

會計師報告

來自主要客戶的收入

在相關期間內，沒有來自與任何一個單一外部客戶的交易的收入佔 貴集團總收入的10%或以上。

9. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列利息收入：			
— 銀行存款	24,398	30,103	30,310
— 其他貸款及應收款項	105,026	65,141	28,127
利息收入總額	129,424	95,244	58,437
政府撥款(附註)	91,274	96,063	87,234
已收及應收賠償	1,249	1,138	24,046
	<u>221,947</u>	<u>192,445</u>	<u>169,717</u>

附註： 主要為 貴集團根據由 貴集團實際支付的稅項的若干比例獲得的政府補助的金額。

10. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收款項壞賬準備金，淨值	(62,904)	(30,863)	(65,426)
出售物業、廠房及設備虧損	(83)	(424)	(57,588)
處置附屬公司之收益(虧損)(附註45)	12,933	(48)	(66,855)
出售一家聯營公司之收益	—	2,734	—
其他	1,667	(1,571)	2,672
	<u>(48,387)</u>	<u>(30,172)</u>	<u>(187,197)</u>

11. 其他開支

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
捐贈	2,195	4,538	244
已付及應付賠償(附註)	3,920	22,026	103,091
[編纂]	—	—	[編纂]
	<u>6,115</u>	<u>26,564</u>	<u>112,855</u>

附註： 2014年發生之金額主要為因一個租賃商場關閉已向及應向物業擁有人及商戶支付的賠償。

附錄一

會計師報告

12. 財務成本

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息			
— 應當於五年內全額償還	699,299	711,544	715,572
— 無需於五年內全額償還	208,231	119,296	141,355
融資租賃的利息	23,856	23,690	23,513
債券利息	14,936	111,308	180,968
總借款費用	946,322	965,838	1,061,408
減去：合格資產成本中資本化的金額(附註)...	(391,926)	(334,480)	(205,246)
	<u>554,396</u>	<u>631,358</u>	<u>856,162</u>

附註：截至2012年、2013年以及2014年12月31日止三個年度各年總體借取資金的加權平均資本化率分別為每年8.9%、每年8.6%以及每年7.0%。

13. 稅前利潤

稅後利潤已扣除(貸記)下列各項：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人員成本(包括董事)：			
— 薪資及其他福利	1,010,727	1,202,332	1,542,879
— 退休福利計劃供款	72,602	86,609	120,772
人員成本總額	1,083,329	1,288,941	1,663,651
減去：合格資產成本中的資本化金額(附註)...	(15,329)	(24,516)	(18,307)
	<u>1,068,000</u>	<u>1,264,425</u>	<u>1,645,344</u>
投資物業租金收入及相關管理費	3,663,756	3,951,577	4,662,801
減去：直接經營開支	(794,678)	(970,232)	(1,075,287)
	<u>2,869,078</u>	<u>2,981,345</u>	<u>3,587,514</u>
經營租賃租金	483,836	548,942	541,178
確認為開支的存貨銷售成本	1,588	31,736	89,054
核數師報酬	8,000	14,650	15,241
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
應收款項壞賬準備金，淨值	62,904	30,863	65,426

附註：在相關期間內，資本化金額主要指項目管理部及設計部部分職員的成本，該等職員受指派前往施工地盤並直接參與特定的施工項目。

附 錄 一

會 計 師 報 告

14. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本期稅額：—中國企業所得稅.....	502,190	622,507	729,460
上一年度撥備不足(多餘)：			
—中國企業所得稅.....	6,308	(3,985)	9,901
遞延稅(附註28).....	330,154	581,030	688,806
所得稅開支.....	<u>838,652</u>	<u>1,199,552</u>	<u>1,428,167</u>

貴公司及其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律(「EIT法律」)以及EIT法律實施細則，中國附屬公司的稅率為25%，惟以下所述附屬公司除外。

貴集團在中國的部分附屬公司受西部開發計劃的管轄，因而獲准在相關期間依照EIT法律以及相關法規享受15%的優惠稅率。

截至2012年、2013年以及2014年12月31日止三個年度各年的稅金可與損益及其他綜合收益合併報表中的稅前利潤調節如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤.....	3,095,249	4,468,879	5,350,171
按中國企業所得稅率25%繳付稅額.....	773,812	1,117,220	1,337,543
應佔聯營企業利潤的稅務影響.....	(11,386)	(10,403)	(3,533)
應佔合營企業業績的稅務影響.....	3,609	2,459	(920)
不可扣減作稅務用途開支的稅務影響(附註1)...	12,546	17,032	17,108
貴集團債務重組的稅務影響(附註2).....	—	—	(55,451)
處置附屬公司的稅務影響.....	(3,233)	—	14,124
未確認的稅務損失及可扣減暫時差額的影響....	70,929	90,402	127,033
以往未確認的稅務損失及可扣減暫時差額的利用	(1,281)	—	(2,504)
附屬公司優惠稅率的影響.....	(12,652)	(13,173)	(15,134)
上一年度撥備不足(超額).....	6,308	(3,985)	9,901
	<u>838,652</u>	<u>1,199,552</u>	<u>1,428,167</u>

附註1：不可扣減課稅開支主要包括超出標準准予扣減額及捐款額的開支。

附註2：根據 貴公司與其若干附屬公司於2014年訂立的債務諒解協議， 貴公司豁免應收該等附屬公司的債務。 貴公司因豁免該等債務產生的虧損可扣減課稅，然而，因該等附屬公司有未確認為遞延稅項資產的累計稅項虧損，故其收益無須繳稅。

附錄一

會計師報告

15. 董事、監事及最高行政人員的酬金

已向或應向董事、監事及最高行政人員支付的的酬金詳情如下：

	費用	薪資以及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵付款	合計
	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
截至2012年12月31日止年度					
執行董事					
車建興先生.....	—	4,727	28	2,820	7,575
張琪女士(2012年5月30日獲委任)...	—	3,377	20	500	3,897
徐國峰先生.....	—	2,450	33	1,600	4,083
蔣小忠先生.....	—	1,850	33	2,708	4,591
車建芳女士.....	—	1,850	33	1,260	3,143
陳淑紅女士.....	—	1,250	33	300	1,583
Joseph Raymond Gagnon先生(附註)...	—	—	—	—	—
張其奇先生(附註).....	—	—	—	—	—
	—	15,504	180	9,188	24,872
獨立非執行董事					
夏斌先生.....	500	—	—	—	500
李振寧先生.....	500	—	—	—	500
丁遠先生.....	667	—	—	—	667
陳瑛明女士.....	500	—	—	—	500
	2,167	—	—	—	2,167
監事					
潘寧先生(於2012年2月27日獲委任)...	—	1,283	28	545	1,856
吳凱盈女士(附註).....	—	—	—	—	—
巢豔萍女士.....	—	642	33	97	772
儲琴華女士(於2012年2月27日辭職)...	—	242	—	—	242
	—	2,167	61	642	2,870
合計.....	2,167	17,671	241	9,830	29,909

附錄一

會計師報告

	費用	薪資以及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵付款	合計
	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
截至2013年12月31日止年度					
執行董事					
車建興先生.....	—	6,659	36	960	7,655
張琪女士.....	—	6,036	36	960	7,032
徐國峰先生.....	—	2,454	36	1,900	4,390
蔣小忠先生.....	—	1,854	36	3,663	5,553
車建芳女士.....	—	1,854	36	960	2,850
陳淑紅女士.....	—	1,254	36	300	1,590
Joseph Raymond Gagnon先生(附註)	—	—	—	—	—
張其奇先生(附註).....	—	—	—	—	—
	—	20,111	216	8,743	29,070
獨立非執行董事					
夏斌先生.....	600	—	—	—	600
李振寧先生.....	600	—	—	—	600
丁遠先生.....	800	—	—	—	800
陳瑛明女士(於2013年12月30日辭職)	600	—	—	—	600
周勤業先生 (於2013年12月30日獲委任).....	5	—	—	—	5
	2,605	—	—	—	2,605
監事					
潘寧先生.....	—	1,254	36	540	1,830
吳凱盈女士(附註).....	—	—	—	—	—
巢豔萍女士.....	—	650	36	420	1,106
	—	1,904	72	960	2,936
合計	2,605	22,015	288	9,703	34,611

附錄一

會計師報告

	費用	薪資及其他福利	退休福利計劃供款	業績相關激勵付款	合計
	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
截至2014年12月31日止年度					
執行董事					
車建興先生.....	—	6,655	37	1,650	8,342
張琪女士.....	—	6,037	37	1,500	7,574
徐國峰先生.....	—	2,046	31	2,938	5,015
蔣小忠先生.....	—	1,855	37	3,074	4,966
車建芳女士.....	—	1,855	37	960	2,852
陳淑紅女士.....	—	1,255	37	400	1,692
Joseph Raymond Gagnon先生(附註)	—	—	—	—	—
張其奇先生(附註).....	—	—	—	—	—
	—	19,703	216	10,522	30,441
獨立非執行董事					
夏斌先生.....	600	—	—	—	600
李振寧先生.....	600	—	—	—	600
丁遠先生.....	800	—	—	—	800
周勤業先生.....	600	—	—	—	600
	2,600	—	—	—	2,600
監事					
潘寧先生.....	—	1,255	37	600	1,892
吳凱盈女士(附註).....	—	—	—	—	—
巢豔萍女士.....	—	748	37	175	960
	—	2,003	74	775	2,852
合計.....	2,600	21,706	290	11,297	35,893

附註：該等董事及監事的酬金由 貴公司的一位股東承擔。

車建興先生亦擔任 貴公司最高行政人員，擔任最高行政人員職務的報酬也包含於上列酬金中。

張琪女士、徐國峰先生、蔣小忠先生及車建芳女士亦擔任 貴公司高級管理人員，擔任高級管人員職務的酬金也包含於上列酬金中。

業績獎金由管理層根據 貴公司董事及監事的表現以及 貴集團經營業績確定。

於相關期間內， 貴集團未向 貴公司任何董事或監事支付任何報酬，用於誘使其加入 貴集團或作為撤銷職務賠償。 貴公司任何董事或監事均未於相關期間內放棄任何報酬。

附 錄 一

會 計 師 報 告

16. 僱員薪酬

在 貴集團享受最高報酬的五名人員中，共有四名於截至2014年12月31日止年度內擔任 貴公司董事或監事(2013年：三名；2012年：兩名)，該等人員之報酬亦包含於上列披露中。截至2014年12月31日止年度中另外一位(2013年：兩名；2012年：三名)人員的報酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利.....	9,160	3,618	1,818
退休福利供款.....	33	—	—
業績相關激勵付款.....	6,139	7,976	1,307
	<u>15,332</u>	<u>11,594</u>	<u>3,125</u>

該等人員之報酬在下列範圍之內：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
3,500,001港元至4,000,000港元.....	—	—	1
5,500,001港元至6,000,000港元.....	1	—	—
6,000,001港元至6,500,000港元.....	1	1	—
6,500,001港元至7,000,000港元.....	1	—	—
8,000,001港元至8,500,000港元.....	—	1	—
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

17. 股息

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本年度內確認分派的股息：			
— 2012年底(每股人民幣0.34元).....	—	1,020,000	—
— 2013年底(每股人民幣0.24元).....	—	—	720,000
	<u>—</u>	<u>1,020,000</u>	<u>720,000</u>

於截至2012年12月31日止年度內，未提議支付任何股息。

董事提議的股息為每股股份人民幣0.83元，已獲股東於股東大會通過，且於本報告日期尚未悉數派付。

附 錄 一

會 計 師 報 告

18. 每股收益

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年基本及攤薄每股收益的計算以下列數據為依據：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
用於計算基本及攤薄每股收益的收益(本年度公司擁有人應佔利潤)	1,907,090	3,013,182	3,632,917
用於計算基本及攤薄每股收益的普通股數量....	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000

在相關期間內， 貴公司未發行任何攤薄性潛在普通股。

19. 投資物業

貴集團

	已竣工投資物業	開發中的投資物業	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公允價值			
於2012年1月1日.....	38,968,000	8,465,000	47,433,000
添置	58,272	3,146,586	3,204,858
轉讓	4,869,000	(4,869,000)	—
於損益中確認的公允價值的變更	256,728	855,765	1,112,493
附屬公司之收購(附註44)	—	232,649	232,649
附屬公司之出售(附註45)	(788,000)	—	(788,000)
於2013年1月1日.....	43,364,000	7,831,000	51,195,000
添置	71,025	4,454,346	4,525,371
轉讓	6,250,000	(6,250,000)	—
於損益中確認的公允價值的變更	844,975	1,210,085	2,055,060
附屬公司之收購(附註44)	—	414,569	414,569
於2014年1月1日.....	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的變更	1,503,764	911,514	2,415,278
附屬公司之出售(附註45)	—	(592,000)	(592,000)
於2014年12月31日.....	56,239,000	6,727,000	62,966,000

投資物業均位於中國且用作短期租賃。 貴集團投資物業於各報告期末及收購附屬公司日期的公允價值乃由仲量聯行(一家擁有獨立合格專業評估師的公司，與 貴集團沒有關聯，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。仲量聯行的地址為香港中環皇后大道1號太古廣場三期6樓。

附錄一

會計師報告

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空出售，並參考相關市場中現有可作比較的銷售交易。

在採用剩餘法對其他開發中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，採用了直接比較法，參考了相關市場中現有可作比較的銷售案例，亦已計及於評估日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

在估計物業的公允價值時，對物業最高及最佳使用為其當前使用。

以下表格提供有關如何確定該等投資物業公允價值(尤其是估值技巧和使用的變量)的資料，以及根據公允價值計量中使用的變量客觀的程度對公允價值計量進行分類的公允價值層級。

於2012年12月31日

財務狀況合併報表

所載由 貴集團 持有的投資物業	公允價值 層級	估值技巧及主要變量	重要不可觀察變量	範圍
已竣工投資物業...	第3級	直接資本化方法 關鍵變量為： 市場每平方米每月租金； 資本化率	市場每平方米 每月租金* (租賃建築面積) 資本化率**	人民幣32元至 人民幣290元 5.5%至8.0%
部分處於早期 開發階段的 投資物業.....	第3級	折舊後重置成本法 關鍵變量為：每平 方米土地價格	每平方米土地價格 (總建築面積)***	人民幣645元至 人民幣5,846元
其他開發中的 投資物業.....	第3級	剩餘方法 關鍵變量為： 市場每平方米每月租金； 資本化率	市場每平方米 每月租金* (租賃建築面積) 資本化率**	人民幣52元至 人民幣166元 5.5%至6.0%

附錄一

會計師報告

於2013年12月31日

財務狀況合併報表

所載由 貴集團

持有的投資物業

公允價值 層級	估值技巧及主要變量	重要不可觀察變量	範圍
第3級	直接資本化方法 關鍵變量為： 市場每平方米每月租金； 資本化率	市場每平方米 每月租金* (租賃建築面積) 資本化率**	人民幣29元至 人民幣296元 5.5%至8.0%
第3級	折舊後重置成本法 關鍵變量為： 每平方米土地價格	每平方米土地價格 (總建築面積)***	人民幣386元至 人民幣3,758元
第3級	剩餘方法 關鍵變量為： 市場每平方米每月租金； 資本化率	市場每平方米 每月租金* (租賃建築面積) 資本化率**	人民幣54元至 人民幣120元 5.5%至6.5%

於2014年12月31日

財務狀況合併報表

所載由 貴集團

持有的投資物業

公允價值 層級	估值技巧及主要變量	重要不可觀察變量	範圍
第3級	直接資本化方法 關鍵變量為： 市場每平方米每月租金； 資本化率	市場每平方米 每月租金* (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%
第3級	折舊後重置成本法 關鍵變量為： 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
第3級	剩餘方法 關鍵變量為： 市場每平方米每月租金； 資本化率	市場每平方米 每月租金* (租賃建築面積) 資本化率**	人民幣57元 6.5%

* 使用的市場每平方米每月(租賃建築面積)租金的大幅增漲將導致投資物業公允價值計量的略微增漲，反之亦然。

** 使用的資本化率的大幅增漲將導致投資物業公允價值計量的略微增漲，反之亦然。

*** 使用的每平方米土地(總建築面積)價格的大幅增漲將導致投資物業公允價值計量的略微增漲，反之亦然。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於相關期間內，未有進出第3級的轉移。

在估計投資物業的公允價值時，貴集團在可用的範圍內使用市場客觀察數據。貴集團的管理層與估價師緊密合作，確定適當的估值技巧及模型變量。

在截至2012年、2013年以及2014年12月31日止年度內，物業再估值時的未實現收益金額分別為人民幣1,112,493,000元、人民幣2,055,060,000元及人民幣2,415,278,000元，於損益中確認。

所有 貴集團投資物業均位於中華人民共和國土地上。

貴集團分別於2012年、2013年及2014年12月31日抵押金額大約為人民幣44,745,000,000元、人民幣49,264,000,000元及人民幣54,208,000,000元的投資物業，用作如附註35所列 貴集團獲得的銀行及其他借款，以及如附註50所列某些關連方獲得的銀行及其他借款的擔保。

貴集團正在為開發中的投資物業獲取相關物業擁有權證明，該等物業於2012年、2013年及2014年12月31日的賬面值分別為人民幣1,003,000,000元、人民幣5,256,000,000元及人民幣5,520,000,000元。董事認為，相關物業擁有權證明可於適當時間內獲取，無須產生重大成本。

如附註2中所披露，貴集團尚未獲得分別由雲南置業、瀋陽晶森、大連投資及星龍地產持有的回購商場的相關土地使用權證明及投資物業擁有權證明。該等投資物業於2012年、2013年及2014年12月31日的金額分別為人民幣3,650,000,000元、人民幣4,488,000,000元及人民幣4,900,000,000元。董事認為，相關土地使用權證明和物業擁有權證明可於相關實體分割後適當時間內獲取，無須產生重大成本。

於2012年12月31日，貴集團尚未獲得由華運商貿持有的回購商場的相關土地使用權證明及投資物業擁有權證明。該投資物業的金額為人民幣2,172,000,000元。貴集團於2013年在天津國際世博成立後獲得相關土地使用權證明及物業擁有權證明。

於2012年12月31日，貴集團尚未獲得由長春置業持有的回購商場的相關土地使用權證明及投資物業擁有權證明。該投資物業的金額為人民幣1,012,000,000元。於2013年及2014年12月31日，貴集團尚未獲得由長春世博（於2013年在長春置業分割後成立，並獲得原由長春置業持有的回購商場的讓與）持有的回購商場的相關土地使用權證明及投資物業擁有權證明。該等投資物業的金額分別為人民幣1,058,000,000元及人民幣1,105,000,000元。董事認為，相關土地使用權證明和物業擁有權證明可於適當時間內獲取，無須產生重大成本。

除以上披露的回購商場以外，貴集團尚未獲得某些投資物業的相關土地使用權證明及物業擁有權證明。該等相關證明目前由RSM企業發展集團持有，且該等投資物業於2012年、2013年及2014年12月31日的金額分別為人民幣3,247,000,000元、人民幣3,315,000,000.00元及人民幣3,519,000,000元。董事認為，相關證明可於適當時間內獲取，無須產生重大成本。

附錄一

會計師報告

一處商場開發所在租賃土地用於科學研究及設計用途。與該商場相關的投資物業的賬面值分別為人民幣1,608,000,000元、人民幣1,643,000,000元及人民幣1,661,000,000元。董事認為，有關當局對修改土地用途的批准可於適當時間內獲取，無須產生重大成本，並且包含經濟利益的資源外流的可能性很低。

20. 物業、廠房及設備

貴集團

	專用設備	機動車輛	電子設備 和裝置	租賃改善	在建工程	合計
	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
成本						
於2012年1月1日	36,589	78,223	108,980	581,660	12,769	818,221
增加	89	22,038	19,510	228,947	19,335	289,919
轉讓	—	—	12,734	110	(12,844)	—
附屬公司之收購(附註44)	—	157	30	—	—	187
出售	—	(2,620)	(4,017)	(3,213)	—	(9,850)
附屬公司之出售(附註45)	—	(3,236)	(1,063)	—	—	(4,299)
於2012年12月31日	36,678	94,562	136,174	807,504	19,260	1,094,178
增加	1,674	13,756	25,152	326,544	72,502	439,628
轉讓	—	—	23,028	30,813	(53,841)	—
一家附屬公司之收購(附註44)	—	197	—	—	—	197
出售	(2,655)	(9,708)	(11,342)	(2,047)	—	(25,752)
附屬公司之出售(附註45)	—	—	—	(646,986)	(14,123)	(661,109)
於2013年12月31日	35,697	98,807	173,012	515,828	23,798	847,142
增加	21,960	19,805	20,721	6,017	19,399	87,902
轉讓	—	—	3,937	20,899	(24,836)	—
出售	(123)	(9,168)	(7,245)	(60,660)	—	(77,196)
附屬公司之出售(附註45)	(15,631)	(472)	(4,224)	(27,569)	(1,793)	(49,689)
於2014年12月31日	41,903	108,972	186,201	454,515	16,568	808,159

附 錄 一

會 計 師 報 告

	專用設備	機動車輛	電子設備 和裝置	租賃改善	在建工程	合計
	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
累計折舊						
於2012年1月1日.....	16,076	41,117	47,698	107,855	—	212,746
年內收費.....	2,018	13,770	22,121	46,764	—	84,673
處置時對銷.....	—	(2,526)	(3,026)	(144)	—	(5,696)
附屬公司出售時對銷(附註45).....	—	(620)	(345)	—	—	(965)
於2012年12月31日.....	18,094	51,741	66,448	154,475	—	290,758
年內收費.....	2,103	13,575	27,088	53,189	—	95,955
處置時對銷.....	(2,510)	(9,186)	(9,889)	(5)	—	(21,590)
於2013年12月31日.....	17,687	56,130	83,647	207,659	—	365,123
年內收費.....	3,067	14,420	23,367	61,406	—	102,260
處置時對銷.....	(61)	(8,207)	(3,322)	(1,710)	—	(13,300)
附屬公司處置時對銷(附註45).....	4,415	(108)	(176)	(3,677)	—	(8,376)
於2014年12月31日.....	16,278	62,235	103,516	263,678	—	445,707
賬面值						
於2012年12月31日.....	18,584	42,821	69,726	653,029	19,260	803,420
於2013年12月31日.....	18,010	42,677	89,365	308,169	23,798	482,019
於2014年12月31日.....	25,625	46,737	82,685	190,837	16,568	362,452

以上除在建工程以外的物業、廠房及設備項目在考慮其經過下列預計可使用年期後的估計剩餘價值後使用直線法折舊：

專用設備	— 10年
機動車輛	— 5年
電子設備和裝置	— 3至5年
租賃改善	— 租賃期或10年期較短者以上

附 錄 一

會 計 師 報 告

21. 無形資產

貴集團

	許可證	軟件	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於2012年1月1日.....	—	10,683	8,839	19,522
增加.....	—	3,234	—	3,234
出售.....	—	(39)	—	(39)
於2012年12月31日.....	—	13,878	8,839	22,717
增加.....	—	21,046	—	21,046
於2013年12月31日.....	—	34,924	8,839	43,763
增加.....	525,000	9,586	253	534,839
一家附屬公司之收購(附註44).....	—	—	114	114
一家附屬公司之出售(附註45).....	—	(15)	—	(15)
於2014年12月31日.....	525,000	44,495	9,206	578,701
累計攤銷				
於2012年1月1日.....	—	2,498	3,470	5,968
年度收費.....	—	1,386	2,924	4,310
出售時對銷.....	—	(29)	—	(29)
於2012年12月31日.....	—	3,855	6,394	10,249
年度收費.....	—	2,537	2,438	4,975
於2013年12月31日.....	—	6,392	8,832	15,224
年度收費.....	10,208	4,290	64	14,562
處置一家附屬公司時對銷(附註45).....	—	(1)	—	(1)
於2014年12月31日.....	10,208	10,681	8,896	29,785
賬面值				
於2012年12月31日.....	—	10,023	2,445	12,468
於2013年12月31日.....	—	28,532	7	28,539
於2014年12月31日.....	514,792	33,814	310	548,916

附錄一

會計師報告

貴公司

	許可證	軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於2012年1月1日.....	—	8,389	8,389
增加.....	—	2,652	2,652
於2012年12月31日.....	—	11,041	11,041
增加.....	—	19,372	19,372
於2013年12月31日.....	—	30,413	30,413
增加.....	525,000	5,759	530,759
於2014年12月31日.....	525,000	36,172	561,172
累計攤銷			
於2012年1月1日.....	—	1,043	1,043
本年度費用.....	—	1,008	1,008
於2012年12月31日.....	—	2,051	2,051
本年度費用.....	—	2,003	2,003
於2013年12月31日.....	—	4,054	4,054
本年度費用.....	10,208	3,271	13,479
於2014年12月31日.....	10,208	7,325	17,533
賬面值			
於2012年12月31日.....	—	8,990	8,990
於2013年12月31日.....	—	26,359	26,359
於2014年12月31日.....	514,792	28,847	543,639

貴公司於2014年5月與高端家居商場運營商吉盛偉邦簽訂了一項商標許可協議。依照該協議，吉盛偉邦授權 貴集團在 貴集團委管商場使用其擁有的八個註冊商標，或者將該等商標再許可予家居零售行業內的第三方。該許可期限為30年，自2014年6月1日至2044年5月31日，許可的現金對價為人民幣525,000,000.00元。該對價被確認為無形資產，將於剩餘的30年可使用年期內攤銷。

上述無形資產具有有限可使用年期。該等無形資產按直線法於下列期間攤銷。

許可證	— 30年
軟件	— 2至10年
其他	— 3年

22. 於附屬公司中的權益

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於直接擁有的附屬公司中的非上市投資， 按成本.....	3,953,572	5,480,358	5,925,518

23. 於聯營公司之權益

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	67,628	56,350	181,350
收購後利潤及其他綜合收益份額，			
減去收到的股息	18,170	47,904	35,037
	<u>85,798</u>	<u>104,254</u>	<u>216,387</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用投資成本，非上市	67,628	56,350	56,350
	<u>67,628</u>	<u>56,350</u>	<u>56,350</u>

於各報告期末，貴集團主要聯繫人的詳情如下：

實體名稱	註冊成立及 經營地點	貴集團持有的所有權權益比例			貴集團持有的表決權比例			主要經營 活動
		2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	
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」)	中國	37%	37%	37%	37%	37%	37%	經營商場
蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售 有限公司(「蘇州中翔」)	中國	33%	33%	33%	33%	33%	33%	經營商場
海爾消費金融有限公司 (「海爾金融」)(附註)	中國	不適用	不適用	25%	不適用	不適用	25%	消費金融

附註：海爾金融由北京國際及獨立第三方於2014年12月成立，註冊資本為人民幣500,000,000元。

上表列示了貴集團的聯繫人。董事認為，該等聯繫人對貴集團的業績或資產起著重要影響。董事認為，提供其他聯繫人的詳情將導致提供之資料過於冗長。

附錄一

會計師報告

不具備個別重要性的聯營公司聚合資料

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本年度 貴集團在利潤及綜合收益總額中 所佔份額.....	45,545	41,613	14,133
貴集團於該等聯營公司所佔權益賬面值總額....	85,798	104,254	216,387

24. 於合營企業之權益

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市.....	261,877	261,877	261,877
收購後利潤及其他綜合收益份額， 減去收到的股息.....	443,588	433,753	437,433
	705,465	695,630	699,310

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用投資成本，非上市.....	261,877	261,877	261,877
	261,877	261,877	261,877

貴集團於各個報告期末的主要合營公司詳情如下：

實體名稱	註冊成立及 經營地點	貴集團持有的擁有權益比例			貴集團持有的表決權比例			主要經營活動
		2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	
成都東泰商城有限公司 (「成都東泰」).....	中國	50%	50%	50%	50%	50%	50%	經營商場
上海名藝商業企業發展有限公司..	中國	50%	50%	50%	50%	50%	50%	經營商場

上表列明董事認為主要影響 貴集團業績或資產的合營企業。董事認為，提供其他合營企業的詳情將過於冗長。

附錄一

會計師報告

重要合營公司財務資料摘要

與 貴集團重要合營公司相關的財務資料摘要如下所列。以下所列的財務資料摘要代表依照《國際財務報告準則》編製的合營公司財務報表中所示的金額。

重要合營公司使用權益法於合併財務報表中列賬。

成都東泰

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	391,051	374,027	370,006
非流動資產.....	1,661,345	1,671,981	1,657,254
流動負債.....	52,344	74,370	99,559
非流動負債.....	719,384	663,446	584,837
	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	111,069	125,797	147,087
本年度(虧損)利潤及綜合(開支)收益總額.....	(10,159)	27,524	34,672
本年度內從合營公司收到的股息.....	—	—	—

上述財務資料摘要與合併財務報表中確認的於合營公司中的權益的賬面值對賬：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營公司資產淨值.....	1,280,668	1,308,192	1,342,864
貴集團於合營公司中所佔擁有權權益比例.....	50%	50%	50%
成都東泰中所佔權益的賬面值.....	640,334	654,096	671,432

不具備個別重要性的合營公司匯總資料

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本年度 貴集團在虧損及綜合開支總額中所佔份額.....	(9,355)	(23,597)	(13,656)
貴集團於該等合營公司所佔權益賬面值總額....	65,131	41,534	27,878

附錄一

會計師報告

25. 可供出售投資

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市權益投資，按成本	—	157,560	157,560
— 歐派家居(如下文定義)(附註a)	33,450	29,900	34,750
— 成立於中國的其他私營實體	33,450	187,460	192,310

附註：

- (a) 貴集團於2013年收購歐派家居集團股份有限公司(「歐派家居」)4.99%的股權，該公司為成立於中國的私營實體，從事傢俱製造。
- (b) 可供出售投資於各個報告期間結束時按成本減去減值計量，由於合理公允價值估計的範圍十分重要，董事認為其公允價值無法可靠計量。

26. 應收貸款

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非本期			
浙江名都(如下文定義)(附註a)	115,000	115,000	45,000
本期			
浙江名都(如下文定義)(附註a)	—	—	70,000
上海山海(如下文定義)(附註b)	300,680	—	—
浙江博瑞(如下文定義)(附註c)	—	—	29,810
	300,680	—	99,810

附註：

- (a) 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過中國銀行股份有限公司(「中國銀行」)向浙江名都投資有限公司(「浙江名都」，附屬公司的非控股股東)提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，執行6.40%的固定年利率，應於2015年至2017年償還。
- (b) 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)向上海山海企業(集團)有限公司(「上海山海」，附屬公司的非控股股東)提供的短期貸款。該委託貸款無擔保，執行6.80%的固定年利率，應於2013年償還。
- (c) 該等金額代表相關期間內依照委託貸款協議通過盛京銀行向浙江博瑞控股集團有限公司(「浙江博瑞」，附屬公司的非控股股東)提供的短期貸款。該委託貸款有擔保，執行12.00%的固定年利率，應於2015年償還。

27. 應向附屬公司收取的貸款

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非本期			
上海全球(附註a)	67,000	67,000	67,000
無錫國際(附註b)	55,000	55,000	55,000
南京名都(附註c)	215,780	215,780	215,780
濟南世博(附註d)	38,305	38,669	38,669
	<u>376,085</u>	<u>376,449</u>	<u>376,449</u>

附註：

- (a) 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過中國銀行向上海全球提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，執行6.11%的固定年利率，並且須於2017年11月償還。
- (b) 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過中國銀行向無錫國際提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，執行6.11%的固定年利率，並且須於2017年11月償還。
- (c) 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過中國銀行向南京名都提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，執行6.11%的固定年利率，並且須於2017年11月償還。
- (d) 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過中國銀行向濟南世博提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，執行6.11%的固定年利率，並且須於2017年11月償還。

28. 遞延稅項

以下為相關期間內確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

貴集團

	貴集團內		尚未支付的		壞賬撥備	遞延收入		未實現利潤		稅務損失		其他		合計	
	人民幣千元	投資物業	職工福利及 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	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日.....	—	(7,997,726)	109,340	—	—	25,280	—	—	43,916	39,485	(7,779,705)				
回撥(列入)至損益.....	—	(407,145)	66,324	15,726	9,980	—	—	—	1,456	(16,495)	(330,154)				
處置附屬公司(附註45).....	—	10,135	(1,711)	—	—	—	—	—	(11,257)	(3,481)	(6,314)				
於2012年12月31日.....	—	(8,394,736)	173,953	15,726	35,260	—	—	—	34,115	19,509	(8,116,173)				
回撥(列入)至損益.....	—	(667,745)	7,000	7,208	(998)	4,748	—	—	57,888	10,869	(581,030)				
華運商貿及長春置業分割.....	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,495)	—	(21,495)				
於2013年12月31日.....	—	(9,062,481)	180,953	22,934	34,262	4,748	—	—	70,508	30,378	(8,718,698)				
回撥(列入)至損益.....	55,451	(817,847)	30,489	13,505	2,048	14,484	—	—	20,392	(7,328)	(688,806)				
附屬公司出售(附註45).....	—	14,815	(1,904)	—	—	—	—	—	(1,464)	(242)	11,205				
於2014年12月31日.....	55,451	(9,865,513)	209,538	36,439	36,310	19,232	—	—	89,436	22,808	(9,369,299)				

附註：如財務資料附註2所詳述，華運商貿及長春置業分別持有的回購商場已於2013年轉讓予天津國際及長春世博。該等回購商場直接應佔的稅務損失所產生的遞延稅項資產留存華運商貿及長春置業，貴集團已通過調整對價獲得補償。

附 錄 一

會 計 師 報 告

在財務狀況合併報表中呈列時，部分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12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產.....	183,856	244,441	323,226
遞延稅項負債.....	(8,300,029)	(8,963,139)	(9,719,525)
	<u>(8,116,173)</u>	<u>(8,718,698)</u>	<u>(9,396,299)</u>

由於將來利潤流的不可預測性，對於下列未利用的稅務損失，尚未確認遞延稅項資產，而是於各個報告期間結束時估計。未確認的稅務損失將於下列年度末到期：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將於下列日期到期：			
2014年12月31日.....	2,324	2,324	不適用
2015年12月31日.....	61,105	61,105	40,349
2016年12月31日.....	70,158	70,158	77,790
2017年12月31日.....	147,708	157,746	179,519
2018年12月31日.....	不適用	327,735	345,977
2019年12月31日.....	不適用	不適用	515,412
未確認為遞延稅項資產的未利用稅務損失總額..	<u>281,295</u>	<u>619,068</u>	<u>1,159,047</u>

貴公司

	尚未支付的 職員福利及 其他開支		貴集團內的 債務重組	
	其他開支	壞賬撥備	債務重組	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日.....	24,346	—	—	24,346
回撥(列入)至損益.....	41,957	10,278	—	52,235
於2013年1月1日.....	66,303	10,278	—	76,581
回撥(列入)至損益.....	6,590	6,060	—	12,650
於2014年1月1日.....	72,893	16,338	—	89,231
回撥(列入)至損益.....	6,834	14,066	51,049	71,949
於2014年12月31日.....	<u>79,727</u>	<u>30,404</u>	<u>51,049</u>	<u>161,180</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

29. 其他非流動資產

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為收購土地使用權預付的款項	796,385	787,424	284,236
為興建投資物業預付的款項	459,619	409,808	428,397
為收購投資物業預付的款項(附註a)	86,224	97,215	49,156
為收購附屬公司預付的款項(附註c)	—	—	62,191
附屬公司非控股股東應付金額(附註b)	107,200	66,000	55,000
先前附屬公司應付金額(附註d)	—	—	41,041
關連方應付金額(附註50)	273,928	62,561	96,752
為興建投資物業支付的押金	104,833	125,914	134,308
為中期經營租賃支付的押金	65,699	53,277	45,264
初步開發成本(附註e)	131,425	132,822	133,909
其他	46,650	53,632	59,086
	<u>2,071,963</u>	<u>1,788,653</u>	<u>1,389,340</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為收購土地使用權預付的款項	234,500	240,020	265,352
為興建投資物業預付的款項	344,839	387,553	424,652
為收購投資物業預付的款項(附註a)	86,224	97,215	18,082
為收購附屬公司預付的款項(附註c)	—	—	62,191
應收前附屬公司金額(附註d)	—	—	41,041
應收關連方金額	273,928	62,561	96,752
依照中期經營租賃收到的押金	15,109	15,109	31,183
其他	34,151	34,151	45,165
	<u>988,751</u>	<u>836,609</u>	<u>984,418</u>

附註：

(a)

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
河南德潤(如下文定義)*	15,000	15,990	18,082
蘭州高科(如下文定義)**	—	81,225	—
東莞金譽(如下文定義)***	—	—	31,074
大慶旭生(如下文定義)****	71,224	—	—
	<u>86,224</u>	<u>97,215</u>	<u>49,156</u>

附錄一

會計師報告

- * 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過中國農業銀行股份有限公司（「中國農業銀行」）向河南德潤置業有限公司（「河南德潤」）提供的貸款，將於在由河南德潤持有的地塊上開發商場。該委託貸款以該地塊的土地使用權為擔保，執行中國人民銀行基準年利率110%的浮動利率，將於2015年償還，且以人民幣為單位。依照 貴集團與河南德潤之間簽訂的協議， 貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。收購對價將部分使用委託貸款結算。董事將該委託貸款確認為其他非流動資產中視作為收購投資物業預付的款項。於本報告日期， 貴集團尚未完成有關收購事項。
- ** 該等金額代表於相關期間內依照委託貸款協議通過中國農業銀行向蘭州高科新元房地產開發有限公司（「蘭州高科」）提供的貸款，用於在由蘭州高科持有的地塊上開發商場。該委託貸款以該地塊的土地使用權為擔保，執行8.00%的固定年利率，應於2014年償還，且以人民幣為單位。依照 貴集團與蘭州高科之間簽訂的協議， 貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。收購對價將部分使用委託貸款結算。董事將該委託貸款確認為其他非流動資產中視作為收購投資物業預付的款項。於本報告日期， 貴集團尚未完成有關收購事項。
- *** 該等款項指於相關期間內根據委託貸款協議通過上海銀行股份有限公司（「上海銀行」）向東莞金譽房地產開發有限公司（「東莞金譽」）提供的貸款，用於在由東莞金譽持有的若干地塊上開發商場。該委託貸款以該地塊的土地使用權為擔保，固定年利率為7.20%，將於2016年償還，且以人民幣為單位。根據 貴集團與東莞金譽之間訂立的協議， 貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。對價將部分使用委託貸款結算。董事將該委託貸款確認為其他非流動資產中視作為收購投資物業預付的款項。於本報告日期， 貴集團尚未完成有關收購事項。
- **** 截至2012年12月31日的結餘代表應收大慶旭生房地產開發有限公司（「大慶旭生」）的金額，該金額用於在由大慶旭生持有的地塊上開發商場。該金額無擔保且免息。依照 貴集團與大慶旭生之間簽訂的協議， 貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。收購對價將部分使用應收大慶旭生的金額結算。董事將該金額確認為其他非流動資產中視作為收購投資物業預付的款項。 貴集團已於2013年完成該收購。
- (b) 截至2012年12月31日的結餘代表應收成都長城實業集團有限公司（「成都長城」）的金額。依照 貴集團與成都長城之間簽訂的協議，截至2012年12月31日的金額為人民幣144,000,000元的本金無擔保，執行7.05%的固定年利率，應於每年8月14日分期償還，並且將於2016年8月14日到期。將於一年後到期的金額確認為其他非流動資產。成都長城已於2013年提前全額還款。
- 截至2013年及2014年12月31日的結餘主要代表應收陝西煒華實業有限公司的金額，該等金額無擔保、免息且應於接獲要求時償還。董事認為，該等金額應於各個報告期間結束起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。
- (c) 截至2014年12月31日的結餘代表為收購昆明迪肯商貿有限公司（「昆明迪肯」）63%的權益而向昆明迪肯股東預付的對價。截至本報告日期時，該項收購尚未完成。
- (d) 截至2014年12月31日的結餘指應收前附屬公司呼和浩特世博的款項，該公司已於2014年4月出售（見附註45）。該等金額無擔保，免息且應當與接獲要求時償還。董事認為，該等金額須於各個報告期間結束起十二月之後結算，因此歸類為非流動資產。

附錄一

會計師報告

- (e) 該等款項主要指，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，2012年、2013年及2014年12月31日分別為人民幣131,425,000元、人民幣132,822,000元及人民幣133,909,000元。根據 貴集團與該非控股股東之間訂立的協議，相關土地使用權證將作為該非控股股東的注資，轉讓予 貴集團。

30. 存貨

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
耗材及其他材料.....	7,658	9,497	15,270
商品	2,914	47,718	23,225
	<u>10,572</u>	<u>57,215</u>	<u>38,495</u>

31. 應收貿易款項及其他應收款項

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項			
— 應收第三方款項.....	228,028	340,797	701,206
— 應收關聯方款項(附註50)	99,239	70,546	10,445
減：壞賬準備金.....	(44,978)	(71,647)	(117,283)
	<u>282,289</u>	<u>339,696</u>	<u>594,368</u>
應收票據.....	1,700	10,730	38,970
	<u>283,989</u>	<u>350,426</u>	<u>633,338</u>
向第三方的預付款.....	93,603	129,029	117,441
向關連方的預付款(附註50)	12,350	—	55,150
其他應收退稅.....	23,380	32,704	40,159
應收第三方款項(附註a)	118,694	124,543	178,139
債務轉移產生的款項(附註b)	721,591	—	—
應收附屬公司非控股股東款項(附註c)	87,922	37,758	90,301
應收關聯方款項(附註50)	211,836	229,657	82,257
押金	75,182	79,735	64,880
代表商戶收取收益(附註d)	54,530	78,426	45,064
其他	19,564	21,013	22,163
減：壞賬準備金.....	(17,926)	(21,742)	(36,653)
	<u>1,400,726</u>	<u>711,123</u>	<u>658,901</u>
	<u>1,684,715</u>	<u>1,061,549</u>	<u>1,292,239</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款			
— 應收第三方賬款.....	180,318	304,827	649,774
— 應收關連方賬款.....	9,169	—	296
減去：壞賬準備金.....	(41,111)	(65,355)	(109,616)
	148,376	239,472	540,454
應收票據.....	—	7,600	26,870
	148,376	247,072	567,324
向第三方的預付款.....	26,635	21,382	23,199
應收股息.....	709,200	1,106,400	2,255,600
其他應收退稅.....	7,141	7,918	9,233
應收第三方金額(附註a).....	107,180	86,856	32,826
應收前附屬公司金額(附註b).....	721,591	—	—
應收附屬公司非控股股東金額 (附註a).....	9,000	—	826
應收關連方金額(附註a).....	127,450	62,600	80,450
應收附屬公司金額(附註a).....	4,667,929	6,911,637	7,960,158
押金代表商戶收取.....	52,109	54,020	29,529
其他.....	353	3,387	1,466
減去：壞賬準備金.....	—	—	(210,194)
	6,428,588	8,254,200	10,183,093
	6,576,964	8,501,272	10,750,417

附註：

- (a) 該等金額無擔保、免息且應於接獲要求時償還。
- (b) 截至2012年12月31日的結餘指應收前附屬公司北京東方歐美的款項之債務轉移所產生的款項，該款項為2012年所交押金(見附註45)。

貴集團於2012年11月與長安國際信託股份有限公司(「長安信託」)及北京東方歐美簽訂一項債務轉讓協議。依照該協議，

- (1) 貴集團以人民幣700,000,000元的現金對價，將應收北京東方歐美的款項為人民幣721,591,000元中的人民幣700,000,000元轉讓予長安信託；
- (2) 在完成債務轉讓後，北京東方歐美應當於18個月或24個月的到期日之後按季度向長安信託償還人民幣700,000,000元的本金及利息(採用12%的年息)。
- (3) 陳淑紅女士(車建興先生之妻)為北京東方歐美償還本息向長安信託提供擔保。
- (4) 車建芳女士(車建興先生之妹)、RSM投資以及北京市東華實業公司(在向貴集團收購北京東方歐美80%的股權後成為該公司的控股股東)分別向長安信託抵押RMS投資8%的股權、RMS企業發展61%的股權以及北京東方歐美80%的股權，用作北京東方歐美償還本金的擔保。

長安信託於2013年支付人民幣700,000,000元的現金對價，債務轉讓完成。剩餘的人民幣21,591,000元的結餘由北京東方歐美於2013年償還。

附錄一

會計師報告

- (c) 於2012年12月31日應收附屬公司非控股股東的金額還包括應收成都長城(見附註29 — 附註(b))的人民幣36,800,000元的金額。於一年內到期的金額確認為流動資產。成都長城已於2013年提前全額還款。

其他金額無擔保、免息且應於接獲要求時償還。

- (d) 貴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。該等金額乃指，當客戶通過信用卡付款時，須代表商戶從中國境內部分銀行收取的收入。

下表所示為按賬齡劃分的應收貿易賬款及應收票據分析，其中已減去壞賬準備金，在呈列時以各個報告期間結束時確認收入的日期為基準：

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	248,200	313,282	536,373
1-2年	21,896	30,227	78,938
2-3年	13,893	6,917	14,245
3年以上	—	—	3,782
	<u>283,989</u>	<u>350,426</u>	<u>633,338</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	126,376	214,725	452,559
1-2年	20,832	26,347	101,374
2-3年	1,168	6,000	10,391
3年以上	—	—	3,000
	<u>148,376</u>	<u>247,072</u>	<u>567,324</u>

貴集團及 貴公司均未向其客戶授予任何信貸期。 貴集團根據估計的不可收回金額確認壞賬準備金，該等金額參照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。

在接受任何新客戶之前， 貴集團及 貴公司使用過往經驗評估潛在客戶的信用質量，並為該等客戶確定信用限額。分配予客戶的限額定期檢討。

以上披露的應收貿易賬款包括於各個報告期間結束時已經逾期的金額(見下文賬齡分析)， 貴集團尚未為該等金額確認壞賬準備金，因信用質量未發生重大變更，鑒於付款歷史該等金額仍然被視為可收回，並且於各個報告期間結束之後已記錄到重要還款。 貴集團未對該等結餘持有任何抵押物。

附 錄 一

會 計 師 報 告

已逾期但尚未減值的應收款項賬齡

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	248,200	313,282	536,373
1-2年	21,896	30,227	78,938
2-3年	13,893	6,917	14,245
3年以上	—	—	3,782
	<u>283,989</u>	<u>350,426</u>	<u>633,338</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	126,376	214,725	452,559
1-2年	20,832	26,347	101,374
2-3年	1,168	6,000	10,391
3年以上	—	—	3,000
	<u>148,376</u>	<u>247,072</u>	<u>567,324</u>

壞賬準備金變動

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	—	62,904	93,389
本年度內確認的減值損失	62,904	30,863	65,426
本年度內作為不可收取款項註銷的金額.....	—	(378)	(4,879)
年終結餘.....	<u>62,904</u>	<u>93,389</u>	<u>153,936</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	—	41,111	65,355
本年度內確認的減值損失	51,550	24,244	405,902
本年度內作為不可收取款項註銷的金額.....	(10,439)	—	(151,447)
年終結餘.....	<u>41,111</u>	<u>65,355</u>	<u>319,810</u>

附錄一

會計師報告

在確定一項應收貿易賬款的可收回性時，貴集團及貴公司考慮初次授予信貸之日直至各個報告期間結束時該應收貿易賬款信用質量的任何變更。由於客戶基礎龐大且相互之間無關聯，信用風險的集中程度十分有限。

貴集團壞賬準備金中包括因遭遇嚴重財務困難而分別減值的應收貿易賬款，截至2012年、2013年及2014年12月31日，該等應收貿易賬款的餘額合共分別為人民幣24,504,000元、人民幣38,208,000元以及人民幣108,975,000元。

貴公司壞賬準備金中包括因遭遇嚴重財務困難而分別減值的應收貿易賬款，截至2012年、2013年及2014年12月31日，該等應收貿易賬款的餘額合共分別為人民幣23,092,000元、人民幣36,678,000元以及人民幣106,058,000元。

32. 限制性銀行存款

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為貴集團獲得的銀行授信額度(包括銀行借款)抵押的存款(附註a)	67,196	65,168	56,652
報告時分析如下：			
非本期(附註b)	64,196	65,168	49,472
本期	3,000	—	7,180
	67,196	65,168	56,652

附註：

- (a) 該等金額代表以人民幣為單位並向銀行抵押，作為貴集團獲得的某些銀行授信額度(包括銀行借款)擔保的金額。
- (b) 抵押用作貴集團獲得的銀行及其他借款的擔保且預計不會於各報告期間結束後十二個月內解除的存款歸類為非流動資產。

限制性銀行存款執行如下現行市場利率：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	%	%	%
年率範圍	2.85至3.50	2.85至3.25	2.85至3.25

附 錄 一

會 計 師 報 告

33. 銀行結餘及現金

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金	9,806	24,451	12,156
原到期日在三個月以內的銀行存款.....	3,756,383	3,780,474	3,580,248
現金及現金等價物	3,766,189	3,804,925	3,592,404
原到期日在三個月以上的銀行存款.....	12,157	24,368	72,456
銀行結餘及現金.....	3,778,346	3,829,293	3,664,860

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金	5	35	57
原到期日在三個月以內的銀行存款.....	1,291,161	998,453	666,828
現金及現金等價物	1,291,166	998,488	666,885
原到期日在三個月以上的銀行存款.....	—	—	—
銀行結餘及現金.....	1,291,166	998,488	666,885

銀行結餘執行如下現行市場利率：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	%	%	%
年率範圍.....	0.35至3.50	0.35至3.25	0.35至3.25

截至2012年、2013年及2014年12月31日時的銀行結餘及現金主要以人民幣為單位，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。

34. 應付貿易款項及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項(附註a)	263,029	188,460	180,171
應付票據(附註a)	49,000	17,900	—
	<u>312,029</u>	<u>206,360</u>	<u>180,171</u>
應付僱員成本	221,720	290,431	389,068
應付附屬公司非控股股東之股息	—	4,800	3,600
其他應繳稅項	54,931	75,342	107,815
應付利息	42,478	62,158	69,150
應付第三方金額(附註b)	107,694	186,088	436,367
應付附屬公司非控股股東金額(附註b)	97,495	243,264	150,413
應付關連方金額(附註50)	388,222	499,694	279,478
應付施工成本	290,944	403,460	531,674
代表商戶收取之收入(附註c)	791,341	1,049,852	738,912
收到商戶之押金	946,816	1,121,520	1,377,784
來自預付費卡的預收款(附註d)	—	59,757	127,325
收到的意向定金(附註e)	—	206,500	400,890
應計租金及其他開支	128,564	175,699	223,038
其他	94,427	111,181	87,873
	<u>3,164,632</u>	<u>4,489,746</u>	<u>4,923,387</u>
	<u>3,476,661</u>	<u>4,696,106</u>	<u>5,103,558</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項(附註a)	81,718	49,400	58,130
應付票據(附註a)	49,000	17,900	—
	<u>130,718</u>	<u>67,300</u>	<u>58,130</u>
應付僱員成本.....	105,933	132,907	139,985
其他應繳稅項.....	11,659	29,057	56,503
應付利息.....	13,916	29,858	36,810
應付第三方金額(附註b)	50,069	49,998	23,184
應付附屬公司非控股股東金額(附註b).....	342	342	8,869
應付關連方金額(附註b)	—	32,400	40,295
應付附屬公司金額(附註b)	4,687,184	6,028,884	6,267,927
收到商戶之押金	7,150	6,050	5,650
收到的意向定金(附註e)	—	137,500	400,890
應計租金及其他開支	37,225	20,549	52,334
其他	6,675	17,328	8,731
	<u>4,920,153</u>	<u>6,484,873</u>	<u>7,041,178</u>
	<u>5,050,871</u>	<u>6,552,173</u>	<u>7,099,308</u>

附註：

- (a) 貴集團及貴公司均無向供應商提供任何信貸期。貴集團已制定財務風險管理政策，確保所有應付款項均及時支付。

以下為按賬齡呈列的各個報告期間結束時應付貿易款項及應付票據分析，以相關應付款項的確認日期為基準：

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	309,014	195,496	163,827
1-2年	2,998	8,336	8,589
2-3年	2	2,513	6,100
3年以上	15	15	1,655
	<u>312,029</u>	<u>206,360</u>	<u>180,171</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年	130,135	66,295	58,117
1-2年	583	505	8
2-3年	—	500	5
	<u>130,718</u>	<u>67,300</u>	<u>58,130</u>

- (b) 該等金額無擔保、免息且應於接獲要求時償還。
- (c) 該等金額乃指代表商戶收取(從商戶進行的商品銷售及相關服務中產生的)，並將於與商戶預先商定的結算期(通常為七日)內匯付的收入。
- (d) 貴集團於2013年獲上海市商務委員會批准發行單一用途預付費卡。當客戶在商場內購買商品後，預付費卡中的收入將於結算期(通常為七日)內轉賬予商戶。
- (e) 該等金額指正式的委管協議訂立前，從客戶收取的意向定金。該等金額將於正式協議訂立或合作終止後予以免除。

35. 銀行及其他借款

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有擔保(附註a).....	8,489,767	9,476,053	9,970,829
銀行貸款，無擔保(附註b)	377,634	362,260	114,700
其他貸款，有擔保(附註a、c).....	1,024,706	1,400,000	1,323,470
	<u>9,892,107</u>	<u>11,238,313</u>	<u>11,408,999</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有擔保	—	—	275,000
銀行貸款，無擔保	165,633	337,260	89,700
其他貸款，有擔保	704,706	—	—
	<u>870,339</u>	<u>337,260</u>	<u>364,700</u>

附註：

- (a) 銀行及其他貸款以 貴集團的某些投資物業及銀行存款為擔保。詳情如附註46所述。

附錄一

會計師報告

於2012年、2013年及2014年12月31日金額分別為人民幣2,527,645,000元、人民幣3,488,180,000元及人民幣3,429,487,000元的銀行及其他貸款也由某些關連方擔保（見附註50(c)）。

- (b) 於2012年及2013年12月31日金額分別為人民幣127,000,000元及人民幣250,000,000元的銀行貸款除外，該貸款由某些關連方（見附註50）或獨立第三方提供擔保，其他結餘無擔保。
- (c) 於2013年及2014年12月31日的其他貸款主要指來自某些獨立第三方的本金為人民幣1,200,000,000元的委託債務投資。該等貸款以貴集團的某些投資物業為擔保，執行7.59%的固定年利率，並且應當自2014年起於各個季度結束時分期償還，貸款到期日為2023年11月28日。

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
固定利率借款.....	330,600	2,100,000	1,703,470
浮動利率借款.....	9,561,507	9,138,313	9,705,529
	<u>9,892,107</u>	<u>11,238,313</u>	<u>11,408,999</u>
借款償還期：			
一年之內或接獲要求時.....	1,837,637	2,182,414	2,325,523
一年以上，但不超過兩年.....	1,263,003	1,394,303	1,727,965
兩年以上，但不超過五年.....	2,930,353	4,230,452	4,163,599
五年以上.....	3,861,114	3,431,144	3,191,912
	<u>9,892,107</u>	<u>11,238,313</u>	<u>11,408,999</u>
減去：流動負債項下所示之一年內應付金額....	1,837,637	2,182,414	2,325,523
一年後應付金額.....	<u>8,054,470</u>	<u>9,055,899</u>	<u>9,083,476</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
固定利率借款.....	290,600	300,000	—
浮動利率借款.....	579,739	37,260	364,700
	<u>870,339</u>	<u>337,260</u>	<u>364,700</u>
借款償還期：			
一年之內或接獲要求時.....	629,739	337,260	139,700
一年以上，但不超過兩年.....	240,600	—	225,000
	<u>870,339</u>	<u>337,260</u>	<u>364,700</u>
減去：流動負債項下所示之一年內應付金額....	629,739	337,260	139,700
一年後應付金額.....	<u>240,600</u>	<u>—</u>	<u>225,000</u>

附錄一

會計師報告

貴集團及 貴公司之借款的實際利率(亦等於合約約定利率)範圍如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	%	%	%
固定利率銀行借款	6.30至9.00	6.15至7.59	6.15至7.80
浮動利率銀行借款	5.98至13.50	5.89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發佈的基準利率為依據。

貴集團及 貴公司的銀行及其他借款以人民幣為單位。

36. 撥備

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法庭訴訟程序(附註)	—	7,128	—

附註： 貴公司於2013年8月於一宗法律訴訟中受到指控，該案件中聲稱 貴公司違反合約條款。 貴集團及 貴公司就此潛在賠償確認一項撥備。 貴集團於2014年6月進行賠償，從而解決了該宗法律訴訟。

37. 債券

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無擔保中期債券：			
2015年債券(如下文定義)	591,181	594,335	597,681
2017年債券(如下文定義)	875,991	880,248	884,966
2018年債券(如下文定義)	—	492,644	494,012
2016年債券(如下文定義)	—	492,400	494,600
非公開定向債券：			
2017年私人債券(如下文定義)：	—	—	987,739
	1,467,172	2,459,627	3,458,998

附註：

- (a) 貴公司於2012年8月成立了一項中期債券計劃(「2012年計劃」)，依照該計劃， 貴公司可以發行按系列或分組發行總票面價值最高為人民幣1,500,000,000元的債券。2012年8月31日， 貴公司依照2012年計劃按票面價值發行2015年到期的債券(「2015年債券」)，總票面價值為人民幣600,000,000元。2015年債券的年利率為5.44%，應於每年8月31日按年償付，並將於2015年8月31日到期。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (b) 2012年12月13日，貴公司依照2012年計劃按票面價值發行2017年到期的債券（「2017年債券」），總票面價值為人民幣900,000,000元。2017年債券的年利率為6.11%，應於每年12月13日按年償付，並將於2017年12月13日到期。
- (c) 貴公司於2013年8月成立了一項中期債券計劃（「2013年計劃」），依照該計劃，貴公司可以發行按系列或分組發行總票面價值最高為人民幣1,000,000,000元的債券。2013年9月11日，貴公司依照2013年計劃按票面價值發行2018年到期的債券（「2018年債券」），總票面價值為人民幣500,000,000元。2018年債券的年利率為7.50%，應於每年9月11日按年償付，並將於2018年9月11日到期。
- (d) 2013年12月5日，貴公司依照2013年計劃按票面價值發行2016年到期的債券（「2016年債券」），總票面價值為人民幣500,000,000元。2016年債券的年利率為7.50%，應於每年12月5日按年償付，並將於2016年12月5日到期。
- (e) 2014年12月8日，貴公司按票面價值發行2017年到期的非公開定向債券（「2017年私人債券」），總票面價值為人民幣1,000,000,000元。2017年私人債券執行的年利率，應於每年12月8日按年償還，並將於2017年12月8日到期。

2015年債券、2017年債券、2018年債券、2016年債券及2017年私人債券的變動如下所列：

	人民幣千元
於2012年1月1日	—
從2012年8月31日發行的2015年債券中獲得的淨收入	590,150
從2012年12月13日發行的2017年債券中獲得的淨收入	875,775
年度攤銷利息和發行成本	14,936
於2012年12月31日	1,480,861
從2013年9月11日發行的2018年債券中獲得的淨收入	492,200
從2013年12月5日發行的2016年債券中獲得的淨收入	492,200
年度攤銷利息和發行成本	111,308
年度內支付利息	(87,630)
於2013年12月31日	2,488,939
從2014年12月8日發行的2017年私人債券中獲得的淨收入	987,700
年度攤銷利息和發行成本	180,968
年度內支付利息	(162,630)
於2014年12月31日	3,494,977

於各個報告期末2015年債券、2017年債券、2018年債券、2016年債券及2017年私人債券的結餘如下所示：

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項 — 應計利息	13,689	29,312	35,979
債券(即期)	—	—	597,681
債券(非即期)	1,467,172	2,459,627	2,861,317
	1,480,861	2,488,939	3,494,977

2015年債券、2017年債券、2018年債券、2016年債券及2017年私人債券的結餘乃指根據合約釐定且按具有可比信用狀況的市場工具釐定的利率折算後的未來現金流量，其中已考

附錄一

會計師報告

慮 貴公司的業務風險及財務風險。2015年債券、2017年債券、2018年債券、2016年債券以及2017年私人債券的實際年利率分別為6.05%、6.76%、7.89%、8.11%及8.48%。

38. 融資租賃債務

貴集團以融資租賃方式租用其中一個商場。租賃期限為40年，董事認為該期限佔該物業經濟年期的主要部分。利率於合約日期確定為每年6.55%。貴集團未為或有租金付款簽訂任何協議。

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項			
一年之內或接獲要求時	26,315	26,315	26,315
一年以上，但不超過兩年	26,315	26,315	26,315
兩年以上，但不超過五年	78,944	78,944	78,944
五年以上	809,180	780,082	753,857
	940,754	911,656	885,431
減：將來財務費用	(577,885)	(554,195)	(530,682)
租賃債務的當前價值	362,869	357,461	354,749
減：流動負債項下所示之一年內應付款項	(2,625)	(2,802)	(2,991)
一年後應付金額	360,244	354,659	351,758

39. 遞延收入

貴集團

	政府撥款
	人民幣千元
於2012年1月1日	101,121
年內已收款項	43,947
撥回損益	(4,027)
於2012年12月31日	141,041
撥回損益	(3,992)
於2013年12月31日	137,049
年內已收款項	66,147
撥回損益	(4,698)
於2014年12月31日	198,498

截至2012年及2014年12月31日止年度，貴集團就某些商場的開發收到金額約為人民幣43,947,000元及人民幣66,147,000元的政府補助。該等金額被視為遞延收入，將按系統方法於商場的預計可使用年期內於損益中確認。

40. 其他非流動負債

貴集團

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收首次入場費.....	781,341	601,450	744,417
應付租金(附註a).....	396,012	320,060	292,323
應付附屬公司非控股股東金額(附註b).....	824,580	678,679	414,147
應付關連方金額(附註50).....	662,535	523,217	419,345
	<u>2,664,468</u>	<u>2,123,406</u>	<u>1,870,232</u>

貴公司

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收首次入場費.....	781,341	579,450	713,417
應付附屬公司非控股股東金額(附註b).....	—	16,678	15,007
	<u>781,341</u>	<u>596,128</u>	<u>728,424</u>

附註：

- (a) 依照經營租賃進行的租賃付款按直線法於租賃期內確認為開支。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。

該等金額無擔保、免息且應於附屬公司盈利後於接獲要求時償還。董事認為，該等金額須於各個報告期間結束起十二個月之後結算，因此歸類為非流動負債。

41. 貴公司的股本及儲備

股本

	人民幣千元
每股人民幣1.00元的已發行及繳足股本：	
於2012年1月1日，2012年、2013年及2014年12月31日	3,000,000

儲備

	法定盈餘 儲備	購股權儲備	留存收益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	153,774	169,331	(367,713)	(44,608)
年內利潤及全面收入總額	—	—	1,590,944	1,590,944
撥入儲備	125,320	—	(125,320)	—
於2012年12月31日	279,094	169,331	1,097,911	1,546,336
年內利潤及全面收入總額	—	—	1,726,067	1,726,067
撥入儲備	177,034	—	(177,034)	—
股息(附註17)	—	—	(1,020,000)	(1,020,000)
於2013年12月31日	456,128	169,331	1,626,944	2,252,403
本年度利潤及綜合收益	—	—	2,150,436	2,150,436
撥入儲備	210,520	—	(210,520)	—
股息(附註17)	—	—	(720,000)	(720,000)
於2014年12月31日	666,648	169,331	2,846,860	3,682,839

42. 非控股權益

下表展示了擁有重大非控股權益的貴集團的非全資擁有附屬公司的詳細信息。

附屬公司名稱	成立地點 以及主要 經營地點	非控股權益持有的股權比例			分配予非控股權益的利潤			累計非控股權益		
		截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			於12月31日		
		2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
鄭州國際*	中國	50%	50%	50%	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
持有非控股權益的獨立非重要附屬公司					119,411	94,025	103,127	1,040,627	1,089,653	1,184,880
					230,096	162,120	185,960	2,950,883	2,753,290	2,783,221
					349,507	256,145	289,087	3,991,510	3,842,943	3,968,101

* 根據貴集團與鄭州國際之非控股股東訂立的協議，貴集團持有鄭州國際51%的投票權，但雙方各持有鄭州國際50%的股本權益。

附錄一

會計師報告

鄭州國際

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	287,768	185,375	233,716
非流動資產.....	3,267,811	3,235,007	3,137,576
流動負債.....	97,536	112,377	87,969
非流動負債.....	1,376,789	1,128,699	913,563

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	262,681	252,031	230,171
開支.....	23,859	63,981	23,917
年內利潤及全面收入總額.....	238,822	188,050	206,254
已付非控股權益股息.....	(100,000)	(45,000)	(7,900)
經營活動所得之淨現金流入.....	1,477	160,684	118,899
投資活動所得之淨現金(流出)流入.....	(120,967)	5,231	5,283
融資活動所得之淨現金流入(流出).....	108,008	(202,315)	(136,453)
淨現金流出.....	(11,482)	(36,400)	(12,271)

43. 退休福利計劃

依照中國相關法律法規，位於中國境內的集團實體應當參加由當地市政府管理的指定供款退休計劃。位於中國境內的集團實體向計劃支付按當地市政府同意的平均僱員工資特定百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。貴集團對於退休福利計劃的主要義務是依照計劃支付必要的供款。截至2012年、2013年以及2014年12月31日止年度計入損益的總費用金額分別為人民幣72,602,000元、人民幣86,609,000元以及人民幣120,772,000元，代表貴集團於相關期間內已向或應向計劃支付的供款。

44. 附屬公司之收購

於2012年收購蘇南建築及廊坊凱宏

RSM企業發展集團於2012年4月向獨立第三方收購蘇南建築100%的股權。自此以後，蘇南建築即受同一最終控股公司的控制。由於貴集團於2014年6月從RSM企業發展集團收購蘇南建築屬共同控制下的業務合併，故自2012年4月起，蘇南建築入賬列作貴公司的附屬公司。

收購蘇南建築的目的是興建由貴集團持有的商場。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司於2012年12月以人民幣70,000,000元的現金對價向獨立第三方收購廊坊凱宏70.00%的股權。廊坊凱宏持有一塊可供物業開發的土地。此項收購按收購資產入賬，不構成業務。

於收購之日收購的資產及確認的負債如下：

	蘇南建築	廊坊凱宏	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	1	70,599	70,600
應收貿易款項及其他應收款項	52,775	50	52,825
投資物業	—	232,649	232,649
物業、廠房及設備	—	187	187
應付貿易款項及其他應收款項	(2,606)	(203,485)	(206,091)
非控股權益	—	(30,000)	(30,000)
	<u>50,170</u>	<u>70,000</u>	<u>120,170</u>
總對價	—	70,000	70,000
視作由最終控股公司的出資	<u>50,170</u>	—	<u>50,170</u>
收購產生的淨現金流入			
收購的現金及現金等價物結餘	1	70,599	70,600
減去：以現金支付的對價	—	(70,000)	(70,000)
	<u>1</u>	<u>599</u>	<u>600</u>

截至2012年12月31日止年度的利潤中包括歸屬於蘇南建築產生的其他業務的人民幣9,312,000元的金額。截至2012年12月31日止年度的收入中包括與蘇南建築有關的人民幣98,993,000元的金額。

如果蘇南建築業務合併於2012年1月1日起生效，則 貴集團的收入將為人民幣5,269百萬元，該年度利潤將為人民幣2,255百萬元。

於2013年收購無錫家居

無錫家居由 貴集團及獨立第三方於2012年10月成立， 貴集團持有無錫家居49%的股權，在本報告中視作於聯營公司之權益。 貴集團於2013年4月向無錫家居出資。完成出資後， 貴公司持有無錫家居89.80%的股權，無錫家居成為 貴集團的附屬公司。無錫家居持有一塊可供物業開發的土地。此項收購按收購資產入賬，不構成業務。

附錄一

會計師報告

於收購之日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	80,013
應收貿易款項及其他應收款項	709
投資物業	414,569
物業、廠房及設備	197
應付貿易款項及其他應付款項	(286,577)
其他非流動負債	(108,910)
非控股權益	(10,201)
	<u>89,800</u>
收購中以往持有股權的公允價值	9,800
現金注資	80,000
總對價	<u>89,800</u>
收購產生的淨現金流入	
收購的現金及現金等價物結餘	80,013
減：現金注資	(80,000)
	<u>13</u>

於2014年收購知識產權代理

貴公司於2014年8月以人民幣500,000元的現金對價向獨立第三方收購知識產權代理100.00%的股權。智慧財產權代理主要從事提供諮詢服務的業務，收購目的為繼續擴大貴集團的諮詢和管理服務。

於收購之日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	387
無形資產	114
應付貿易款項及其他應付款項	(1)
收購中以往持有股權的公允價值以現金支付的對價	<u>500</u>
總對價	<u>500</u>
收購產生的淨現金流出	
收購的現金及現金等價物結餘	387
減去：以現金支付的對價	(500)
	<u>(113)</u>

所引起的收購相關成本並不重大且已從轉讓對價中排除，並於2014年確認為開支，載於損益及其他綜合收益報表「其他開支」項內。

截至2014年12月31日止年度的利潤中還包括歸屬於知識產權代理產生的其他業務的金額為人民幣20,000元的虧損。截至2014年12月31日止年度的收入中包括與知識產權代理相關的人民幣5,000元的金額。

附錄一

會計師報告

如果業務合併於2014年1月1日起生效，則 貴集團的收入將為人民幣7,935百萬元，該年度利潤將為人民幣3,922百萬元。

45. 附屬公司之出售

於2012年出售無錫傢俱城及北京東方歐美

貴集團於2012年4月以人民幣300,000元的現金對價向獨立第三方出售其在附屬公司無錫傢俱城中持有的100%的股權。

貴集團於2012年9月以人民幣40,000,000元的現金對價向獨立第三方出售其在附屬公司北京東方歐美中持有的80%的股權。

於各自出售日的資產淨值如下：

	無錫傢俱城	北京東方歐美	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	1,653	15,532	17,185
應收貿易款項及其他應收款項	2,653	12,227	14,880
投資物業	—	788,000	788,000
物業、廠房及設備	—	3,334	3,334
遞延稅項資產	—	6,314	6,314
應付貿易款項及其他應付款項	(4,006)	(799,171)	(803,177)
非控股權益	—	831	831
	<u>300</u>	<u>27,067</u>	<u>27,367</u>
處置附屬公司之收益：			
已收及應收對價	300	40,000	40,300
減去：出售的淨負債	(300)	(27,067)	(27,367)
	<u>—</u>	<u>12,933</u>	<u>12,933</u>
出售產生的淨現金流入：			
以現金收到的對價(附註)	300	25,000	25,300
減去：出售的銀行結餘及現金	(1,653)	(15,532)	(17,185)
	<u>(1,353)</u>	<u>9,468</u>	<u>8,115</u>

附註：由出售北京東方歐美而產生的剩餘的人民幣15,000,000元的現金對價後於2013年收取。

於2013年出售北京星凱

貴集團於2013年10月以人民幣64,952,000元的現金對價向RSM企業發展集團出售其在附屬公司北京星凱中持有的100%的股權。

附錄一

會計師報告

於各自出售日的資產淨值如下：

	人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：	
現金及現金等價物	13,051
應收貿易款項及其他應收款項	860
物業、廠房及設備	661,109
應付貿易款項及其他應付款項	(494,684)
其他非流動負債	(115,336)
	<u>65,000</u>
處置附屬公司之虧損：	
出售淨資產	65,000
減去：已收及應收對價	(64,952)
	<u>48</u>
出售產生的淨現金流入：	
以現金收到的對價	64,952
減去：出售的銀行結餘及現金	(13,051)
	<u>51,901</u>

於2014年出售福州世博、呼和浩特世博、星易家投資及上海晶庭

出售福州世博

貴集團於2014年5月與福建省冠美投資有限公司（「福建冠美」，當時為福州世博的非控股股東，持有其49%的股權）、長安信託以及福州世博簽訂一系列協議。

依照該等協議：

- (a) 貴集團將以人民幣25,500,000元的現金對價向長安信託轉讓其持有的福州世博51%的股權。長安信託將繼續向福州世博注資人民幣224,500,000元。在完成權益轉讓及注資後，長安信託將持有福州世博80.32%的股權。在24個月的到期日之後，長安信託可以要求福建冠美以人民幣250,000,000元的現金對價收購其持有的福州世博80.32%的股權；
- (b) 貴集團將以人民幣201,000,000元的現金對價向長安信託轉讓應收福州世博的人民幣201,000,000元的金額。在完成該債務轉讓後，福州世博應當於24個月的到期日後按季度向長安信託償還人民幣201,000,000元的本金以及利息（採用24.682%的年息）；
- (c) 長安信託將向福州世博提供人民幣249,000,000元的信託貸款。福州世博應當於24個月的到期日之後按季度向長安信託償還人民幣249,000,000元的本金及利息（採用11%的年息）；
- (d) 陳淑紅女士（車建興先生之妻）及RSM企業發展就福建冠美及福州世博依照該等債務轉讓協議及信託貸款收購股權及償還本息向長安信託提供擔保；

- (e) 福州世博就福建冠美及福州世博依照該等債務轉讓協議及信託貸款收購股權及償還本息將其土地使用權抵押給長安信託。

貴集團於2014年6月收到人民幣25,500,000元的現金對價，權益轉讓完成。

出售呼和浩特世博

貴集團於2014年4月以人民幣51,000,000元的現金對價向獨立第三方出售其持有的附屬公司呼和浩特世博51%的股權。出售後，貴集團持有呼和浩特世博9.0%的股權，且該股權按可供出售投資入賬。

出售星易家投資

貴集團於2014年4月以人民幣30,036,000元的總現金對價向獨立第三方出售其在附屬公司星易家投資中持有的80%的股權。

出售上海晶庭

於2014年7月，上海晶庭當時的非控股股東向上海晶庭作出資本供款。資本供款完成後，貴公司持有上海晶庭2.0%的股本權益(入賬列作可供出售投資)，且上海晶庭不再為貴集團附屬公司。

附錄一

會計師報告

於各自出售日的資產淨值如下：

	呼和浩特		星易家投資	上海晶庭	合計
	福州世博	世博			
	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
現金及現金等價物	23,905	78,298	8,451	180	110,834
存貨	—	—	30,926	—	30,926
應收貿易款項及其他應收款項	357	3	10,620	38,737	49,717
應收退稅	—	243	—	—	243
投資物業	592,000	—	—	—	592,000
物業、廠房及設備	384	632	12,940	27,357	41,313
無形資產	—	—	14	—	14
遞延稅項資產	35	183	3,372	20	3,610
其他非流動資產	—	20,000	—	—	20,000
應付貿易款項及其他應付款項	(30,289)	(103)	(35,796)	(8,967)	(75,155)
稅項負債	—	—	—	(369)	(369)
遞延稅項負債	(14,815)	—	—	—	(14,815)
其他非流動資產	(480,459)	—	—	(1,650)	(482,109)
非控股權益	(44,660)	(39,702)	(6,106)	—	(90,468)
	<u>46,458</u>	<u>59,554</u>	<u>24,421</u>	<u>55,308</u>	<u>185,741</u>
處置附屬公司之收益(虧損)：					
已收及應收對價	25,500	51,000	30,036	—	106,536
保留權益的公允價值	—	9,000	—	3,350	12,350
減去：出售淨資產	(46,458)	(59,554)	(24,421)	(55,308)	(185,741)
	<u>(20,958)</u>	<u>446</u>	<u>5,615</u>	<u>(51,958)</u>	<u>(66,855)</u>
收購產生的淨現金流入(流出)：					
收到的對價	25,500	51,000	30,036	—	106,536
減去：出售的銀行結餘及現金	(23,905)	(78,298)	(8,451)	(180)	(110,834)
	<u>1,595</u>	<u>(27,298)</u>	<u>21,585</u>	<u>(180)</u>	<u>(4,298)</u>

46. 抵押資產

於各報告期末，下列資產抵押用於為某些銀行及其他借款以及如附註35所列的貴集團獲得的銀行授信額度及如附註50所列的某些關連方獲得的銀行及其他借款提供擔保：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	44,745,000	49,264,000	54,208,000
限制性銀行存款	67,196	65,168	56,652
	<u>44,812,196</u>	<u>49,329,168</u>	<u>54,264,652</u>

附錄一

會計師報告

47. 經營租賃

貴集團作為出租人

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年，物業租金及管理費收入的收益分別為人民幣3,670,514,000元、人民幣3,961,353,000元及人民幣4,659,823,000元。貴集團為出租目的持有的物業擁有租期為6至18個月的商戶，其中大部分為固定租金。

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷的經營租賃已與商戶訂約，未來最低租賃款項如下所示：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年之內.....	1,913,099	2,633,830	2,918,492
第二年.....	136,602	173,315	156,557
	<u>2,049,701</u>	<u>2,807,145</u>	<u>3,075,049</u>

貴集團作為承租人

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年，依照經營租賃支付的最低租賃款項分別為人民幣483,836,000元、人民幣548,942,000元以及人民幣541,178,000元。貴集團依照不可撤銷的經營租賃協議租賃各種商場。租賃期為1至20年，絕大部分租賃協議可於租賃期結束時按市場費率續期。

於各報告期末，貴集團依照不可撤銷的經營租賃就將來最低租賃付款作出承諾，其到期情況如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年之內.....	574,647	556,838	562,414
第二年至第五年之內(含首尾兩年).....	2,070,100	1,781,014	2,218,732
第五年之後.....	<u>5,037,107</u>	<u>3,722,433</u>	<u>3,649,027</u>
	<u>7,681,854</u>	<u>6,060,285</u>	<u>6,430,173</u>

48. 資本性承擔

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已簽訂合約但未於財務資料中提供撥備：			
— 與投資物業之收購及興建(包括通過 附屬公司之收購)相關之資本支出.....	<u>3,304,158</u>	<u>2,817,893</u>	<u>4,707,735</u>

49. 或有負債

- (a) 於2012年、2013年及2014年12月31日時，貴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、人民幣400,000,000元及人民幣400,000,000元的貨款向一家銀行發出財務擔保，其中分別有人民幣398,000,000元、人民幣338,000,000元及人民幣258,000,000元由該合營公司分別於2012年、2013年及2014年12月31日予以利用。董事認為，貴集團提供的財務擔保的公允價值不具備重大影響，因合營公司具有良好的財務狀況。
- (b) 根據適用中國法律法規，租約必須向中華人民共和國住房和城鄉建設部地方分部辦理備案登記。於本報告日期，貴集團尚未備案展覽空間協議約有17,600份，因此，貴集團或會被處以估計合計約為人民幣17.6百萬元至人民幣176.0百萬元的罰款。董事認為，貴集團遭受的罰款風險微乎其微。

50. 關連方交易

貴集團擁有下列關連方結餘及交易。

- (a) 在相關期間內，下列各方被確定為貴集團的關連方，相關關係如下所列：

關連方名稱	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	車建興先生之近親
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
溫州紅聯家居有限公司 (「溫州紅聯」)	受車建興先生重要影響
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

附 錄 一

會 計 師 報 告

關連方名稱	關係
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
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
濟寧星凱家居生活廣場管理有限公司 (「濟寧星凱」)	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大影響
RSM投資	最終控股公司
RSM企業發展集團	與RMS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 貴公司關鍵管理人員重大影響
金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)	受 貴公司關鍵管理人員重大影響
上海名藝商業企業發展有限公司及其附屬公司 (合稱為「上海名藝」)	貴集團的合營公司
成都東泰	貴集團的合營公司
西安紅星佳鑫家居有限責任公司 (「西安佳鑫」)	貴集團的合營公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

關連方名稱	關係
深圳紅星美凱龍	貴集團的聯營公司
蘇州中翔	貴集團的聯營公司
無錫家居	直至2013年4月為 貴集團的聯營公司*
陝西佳鑫偉業實業發展有限責任公司 (「陝西佳鑫」)	直至2013年5月為 貴集團的聯營公司**

* 無錫家居於2013年4月成為 貴集團的附屬公司，見附註44。

** 陝西佳鑫於2013年5月被出售予第三方。

(b) 在相關期間內， 貴集團與下列關連方交易，詳情如下所列：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已收及應收下列關連方首次入場費及年度管理費：			
揚州全球.....	2,000	2,000	2,000
濟寧鴻瑞.....	4,000	4,000	3,690
陝西鴻瑞.....	1,250	5,250	3,750
徐州國際.....	4,000	4,000	1,900
徐州全球.....	6,000	6,000	3,733
興化星凱.....	—	—	13,502
RSM企業發展集團.....	6,333	19,392	6,533
蚌埠博覽.....	500	500	500
上海名藝.....	—	6,316	3,000
陝西佳鑫.....	4,000	1,333	—
	<u>28,083</u>	<u>48,791</u>	<u>38,608</u>
向下列關連方提供的施工服務：			
RSM企業發展集團.....	—	16,000	—
	<u>—</u>	<u>16,000</u>	<u>—</u>
來自下列關連方的租金：			
錢玉梅女士.....	1,017	1,090	1,039
	<u>1,017</u>	<u>1,090</u>	<u>1,039</u>
來自下列關連方的利息收入：			
上海名藝.....	475	—	—
	<u>475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已付及應付下列關連方的租金開支：			
常州裝飾城.....	13,800	13,800	14,835
車國興先生.....	336	336	336
金科地產.....	—	—	39,686
	<u>14,136</u>	<u>14,136</u>	<u>54,857</u>

附錄一

會計師報告

收購／出售關連方的股權：

除向關連方處置附屬公司(如附註45所披露)以外，貴集團於相關期間內收購／出售關連方的股權如下所列：

貴公司於2012年2月以人民幣250,000元的現金對價向車建興先生收購蚌埠博覽5.00%的股權並入賬列作可供出售投資。

貴公司於2013年4月以人民幣6,000,000元的對價向RSM企業發展集團出售慈溪鑫凱家居購物廣場有限公司10.00%的股權(入賬列作可供出售投資)。該對價隨後於2014年以現金形式收取。

(c) 除附註31及45披露的以外，在各個報告期間結束時，貴集團已向下列關連方提供擔保或接受下列關連方提供之擔保，詳情如下所列：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為授予的銀行授信額度向下列關連方提供的擔保：			
RSM投資(附註a)	620,000	620,000	519,000
RSM企業發展集團(附註a)	2,063,986	1,070,000	530,000
成都東泰(附註49)	398,000	338,000	258,000
	<u>3,081,986</u>	<u>2,028,000</u>	<u>1,307,000</u>

附註：

(a) 在相關期間內，六個回購商場(如附註2定義)分別由RSM企業發展附屬公司華運商貿、長春置業、雲南置業、瀋陽晶森、大連投資及星龍地產持有，在整個相關期間內可直接歸屬於回購商場的資產、負債、收入及開支載入財務資料。

與星龍地產持有的回購商場相關的投資物業抵押予銀行，用作銀行向RSM投資提供的抵押貸款的擔保。

與華運商貿、長春置業、瀋陽晶森以及大連投資分別擁有的回購商場相關的投資物業抵押予銀行，分別用作銀行向該等實體中各個實體提供的抵押貸款的擔保。

2013年8月及12月，天津國際博覽及長春世博分別於華運商貿及長春置業分割後成立。相關擔保於分割完成後解除。

此外，貴集團已收到來自該等關連方關於所提供的擔保的存款(見附註50(d))。

董事認為，貴集團提供的財務擔保的公允價值不具備重大影響，因該等關連方具有良好的財務狀況。

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為授予的銀行授信額度由關連方提供的擔保：			
車建興先生.....	777,896	1,114,428	1,499,428
車建興先生及陳淑紅女士.....	—	650,000	380,000
車建興先生、紅星傢俱及RSM投資.....	1,224,249	1,141,512	1,052,819
紅星傢俱.....	495,500	463,000	398,000
車建芳女士.....	—	119,240	99,240
RSM投資.....	30,000	—	—
	<u>2,527,645</u>	<u>3,488,180</u>	<u>3,429,487</u>

附註：除截至2012年及2013年12月31日金額分別為人民幣90,000,000元及人民幣250,000,000元的銀行貸款以外，其他銀行授信額度也以貴集團的某些物業作為擔保（見附註46）。

(d) 於各報告期末，貴集團與下列關連方存在結餘，詳情如下所列：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收款項：貿易性質			
濟寧鴻瑞.....	2	—	—
徐州國際.....	1,000	—	—
徐州全球.....	1,000	—	91
興化星凱.....	—	—	2,146
RSM企業發展集團.....	91,237	70,546	8,208
陝西佳鑫.....	6,000	—	—
	<u>99,239</u>	<u>70,546</u>	<u>10,445</u>
預付款：			
RSM企業發展集團.....	12,350	—	55,150
	<u>12,350</u>	<u>—</u>	<u>55,150</u>
其他應收款項：非貿易性質			
溫州紅聯(附註).....	2,450	—	—
RSM企業發展集團(附註).....	50,168	173,057	1,807
上海名藝(附註).....	125,000	56,600	80,400
西安佳鑫(附註).....	—	—	50
陝西佳鑫(附註).....	34,218	—	—
	<u>211,836</u>	<u>229,657</u>	<u>82,257</u>

附註：該等金額無擔保、免息且應於接獲要求時償還。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項的最高欠款金額：非貿易性質			
RSM企業發展集團	62,518	173,057	193,490
	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非流動資產：非貿易性質			
蘇州中翔(附註)	41,828	62,561	96,752
無錫家居(附註)	232,100	—	—
	273,928	62,561	96,752

附註：該等金額無擔保、免息且應於該等實體盈利後於接獲要求時償還。董事認為，該等金額應於各個報告期間結束起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收租金及服務費：貿易性質			
濟寧鴻瑞	—	2,998	—
陝西鴻瑞	950	—	1,250
徐州全球	—	—	458
濟寧星凱	—	3,000	—
興化星凱	9,000	9,000	1,634
錢玉梅女士	—	—	175
上海名藝	—	—	684
RSM企業發展集團	19,500	12,501	6,383
	29,450	27,499	10,584

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項：非貿易性質			
深圳紅星(附註)	—	32,400	40,346
RSM企業發展集團(附註)	179,637	346,396	7,297
蘇州中翔(附註)	—	—	371
	179,637	378,796	48,014

附註：該等金額無擔保、免息且應於接獲要求時償還。

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元 (附註)	人民幣千元	人民幣千元
對於提供的擔保應付關連方金額：			
RSM企業發展集團			
(其他應付款項)	208,585	120,898	—
RSM投資(其他應付款項)	—	—	231,464
RSM投資(其他應付款項)	662,535	246,709	419,345
RSM企業發展集團			
(非流動負債)	—	276,508	—
RSM投資(非流動負債)	871,120	644,115	650,809

附註： 就於2012年應收的人民幣871,120,000元的反擔保協議的押金被應付關聯方的人民幣481,892,000元所抵銷，這主要指回購由大連投資持有的回購商場的對價人民幣325,391,000元。

如附註50(c)所披露，與六處回購商場(如附註2定義)相關的投資物業抵押予銀行，用作銀行向RSM投資及RSM企業發展集團提供的抵押貸款的擔保。

貴集團於2012年10月及12月分別與RSM企業發展集團及RSM投資簽訂反擔保協議。依照該等協議，RSM企業發展集團及RSM投資向 貴集團繳付押金，所需押金水平將依照相關尚未償還的抵押貸款以及RSM企業發展集團或RSM投資應攤份額確定。押金將根據相關抵押貸款的支取或償還調整。押金無息，且應於相關抵押貸款到期時退還。

(e) 關鍵管理人員報酬

關鍵管理人員乃指有權限及職責直接或間接規劃、指導及控制 貴集團活動的人員，包括 貴集團董事及其他關鍵管理層人員。關鍵管理人員報酬如下所列：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	32,294	28,863	36,593
退休福利供款	388	438	517
業績相關激勵付款	18,213	21,840	18,997
	50,895	51,141	56,107

B. 董事報酬

根據目前有效協議，截至2015年12月31日止年度應付董事及監事的總報酬(不包括酌情花紅)預計約為人民幣18百萬元。

除財務資料所披露者外，於相關期間， 貴公司或其任何附屬公司未向或無須向董事及監事支付任何報酬。

C. 報告期間之後的事件

2015年1月4日，Candlewood Investment SRL（「Candlewood」）及Springwood Investment SRL（「Springwood」）與 貴公司、RSM投資及 貴公司其他股東訂立一項增資及認購協議。依照該協議，Candlewood 及 Springwood 繼續以每股人民幣5.39元的價格認購 貴公司60,917,952股及19,411,086股股份。總對價金額大約為人民幣432.97百萬元，其中大約有人民幣80.33百萬元以註冊股本的形式繳付，另有大約人民幣352.64百萬元支付到 貴公司的股份溢價中。該項出資於2015年2月完全完成。在該項出資後， 貴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。

D. 後續財務報表

對於2014年12月31日之後的任何期間， 貴集團、 貴公司或其任何附屬公司尚未編製任何經審計的財務報表。

此致

紅星美凱龍家居集團股份有限公司
中國國際金融有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
摩根士丹利亞洲有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師
註冊會計師
香港
謹啟

2015年[●]