

---

## 歷史及發展

---

### 歷史

#### 公司歷史

本公司歷史可追溯至1992年，即控股股東之一車建興先生以個人資金創辦常州市紅星家俱城。於1994年，常州市紅星家俱城、常州市紅星家俱總廠和常州建材家俱批發中心成立常州紅星家俱集團公司，其性質為集體企業。常州建材家俱批發中心為車先生個人投資創建的集體企業。常州市紅星家俱總廠由常州市的一所小學成立，承包給車先生並由其經營。

1999年，由於中國進行集體企業改革，常州紅星家俱集團公司按照中國法律改制為一家私營公司。車建興先生直接持股90%，車建芳女士持股10%。公司更名為「紅星家俱集團有限公司」。

2007年6月，車建興先生通過紅星家俱集團和紅星投資成立本公司（當時命名為上海紅星美凱龍家居家飾品有限公司）和天津紅星。

2007年11月，紅星家俱集團將其在本公司和天津紅星中持有的全部股本權益轉讓給紅星投資，之後本公司和天津紅星均成為紅星投資的直接全資附屬公司。

2007年至2011年，紅星家俱集團逐步將其業務轉讓予天津紅星和本公司。

2009年，天津紅星併入本公司，隨後於2010年根據中國法律註銷。

2011年1月6日，本公司按照中國法律轉變為一家中外合資股份有限公司，並更名為紅星美凱龍家居集團股份有限公司。

#### 家居裝飾及傢俱商場業務的發展

1994年至2007年，我們主要通過紅星家俱集團從事家居裝飾及傢俱商場的經營及管理。2007年至2009年，紅星家俱集團逐步將其家居裝飾及傢俱商場及相應資產及負債轉讓予天津紅星及本公司。自2009年天津紅星與本公司合併之後，本公司即成為本集團家居裝飾及傢俱商場業務的唯一平台。有關合併的詳情，請參閱下文「股權架構的主要變動—本公司與天津紅星的合併」。此外，天津紅星和本公司也曾從事房地產開發業務，隨後於2011年本公司對其進行處置。有關處置的詳情，請參閱下文「業務重組—處置房地產業務」。

## 歷史及發展

我們的業務發展始於江蘇省常州市。自1997年，我們開始在常州市以外的地區發展自營商場，並委聘第三方承包商在江蘇省南京市建造第一個商場。截至2014年12月31日，我們在中國30個城市運營52個自營商場，總經營面積約為4,033,450平方米。

從2007年開始，我們的業務擴大至通過委管安排以自己的品牌管理及經營商場，並與夥伴訂立首份商場管理協議。截至2014年12月31日，我們在中國92個城市根據委管安排以自己品牌運營106個委管商場，總經營面積約為6,719,395平方米。

2011年10月至12月，我們將於所有從事房地產開發業務的附屬公司及聯營企業中的股本權益處置予(i)紅星投資及其指定附屬公司；及(ii)若干其他獨立第三方。之後，我們主要從事家居裝飾及傢俱商場的經營及管理。有關我們處置房地產業務的詳情，請參閱下文「業務重組」。

自2012年起，我們開始擴展電子商務、消費金融、家居設計、預付卡、統一採購及物流配送等新業務。

### 業務里程碑

下表列出了本公司及業務發展過程中的多個里程碑事件：

年份	里程碑
1992年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們於江蘇省常州市開設首個家居裝飾及傢俱商場。</li></ul>
2000年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們推出「紅星美凱龍」品牌，並開設上海真北商場，該商場為我們「紅星美凱龍」品牌下第一個商場。</li></ul>
2002年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們向中國北部地區擴展業務，於北京建立首個自營商場。</li></ul>
2006年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們向中國西部地區擴展業務，於重慶建立首個自營商場。</li></ul>
2007年	<ul style="list-style-type: none"><li>本公司作為一家有限責任公司在中國成立，命名為上海紅星美凱龍家居裝飾品有限公司。</li><li>我們與夥伴訂立首份商場管理協議。</li></ul>
2008年	<ul style="list-style-type: none"><li>美國華平投資集團通過Candlewood及Springwood以美元形式向天津紅星注資人民幣495百萬元。</li></ul>
2009年	<ul style="list-style-type: none"><li>美國華平投資集團通過Candlewood及Springwood以美元形式向本公司注資人民幣500百萬元。</li></ul>
2010年	<ul style="list-style-type: none"><li>美國華平投資集團通過連雲港至高，與平安大藥房及其他九家投資公司對本公司進一步投資。</li></ul>

## 歷史及發展

年份	里程碑
2011年	<ul style="list-style-type: none"><li>本公司轉變為一家中外合資股份有限公司，更名為紅星美凱龍家居集團股份有限公司。</li><li>我們完成了房地產開發業務的處置，自此以後專注家居裝飾及傢俱商場的經營及管理。</li></ul>
2012年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們建立第100個家居裝飾及傢俱商場，自此，我們成為家居裝飾及傢俱商場行業首家運營100個家居裝飾及傢俱商場的公司。</li><li>我們首次亮相米蘭國際傢俱展。</li></ul>
2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們建立上海浦東金橋商場，為首個第九代商場，提供現代化購物環境、高端商品且其裝飾包含更多藝術元素。</li><li>我們開始開拓家居設計、預付卡及統一採購等新業務。</li></ul>
2014年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們於中國100個城市擴大運營。</li><li>我們建立第150個家居裝飾及傢俱商場。</li><li>我們進一步開拓消費金融及物流配送等新業務。</li></ul>
2015年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們啟動全國紅星美凱龍會員計劃及電子商務業務。</li><li>美國華平投資集團通過Candlewood及Springwood以認購本公司所發行的新股的方式，以美元形式對本公司進一步投資人民幣433百萬元。</li></ul>

### 股權架構的主要變動

#### Candlewood和Springwood的初始投資

2007年11月1日，美國華平投資集團的附屬公司Candlewood和Springwood與天津紅星、紅星投資、車建興先生和車建芳女士簽訂一份增資認購協議，據此，Candlewood和Springwood以美元形式向天津紅星注資人民幣495百萬元，其中約人民幣11.9百萬元繳足作為註冊資本，約人民幣483.1百萬元繳足作為天津紅星的資本儲備。此次出資於2008年2月完成。出資後，天津紅星的註冊資本增至人民幣51,880,674元，而紅星投資、Candlewood及Springwood分別於其中持股77.10%、14.46%及8.44%。

2008年11月21日，Candlewood和Springwood與本公司、紅星投資、車建興先生和車建芳女士簽訂一份增資認購協議，據此，Candlewood和Springwood以美元形式向本公司注資人民幣500百萬元，其中約人民幣24.6百萬元繳足作為註冊資本，約人民幣475.4百萬元繳足作為本公司的資本儲備。此次出資於2008年12月和2009年1月分兩期完成。出資後，本公司的註冊資本增至人民幣144,578,313元，而紅星投資、Candlewood及Springwood分別於其中持股83%、10.73%及6.27%。

## 歷史及發展

Candlewood和Springwood投資後，本公司和天津紅星均成為中外合營企業。

有關Candlewood和Springwood投資的詳情，請參閱下文「一 **[編纂]**投資」。

### 本公司與天津紅星的合併

2009年8月8日，本公司、天津紅星、紅星投資、車建興先生、車建芳女士、Candlewood和Springwood共同簽訂協議，據此，天津紅星併入本公司。天津紅星隨後於2010年根據中國法律註銷。合併後，本公司的註冊資本增至人民幣196,458,987元，股權架構則維持不變。

### 少數股東的投資

2010年6月及2010年7月，由於共計14名新投資者作出額外注資，本公司的註冊資本從人民幣196,458,987元增至人民幣222,419,638元，隨後又增至人民幣228,286,603元。14名新投資者包括(i)作為獨立第三方的10家投資公司（「少數股東」），其中包括平安大藥房，(ii)美國華平投資集團的聯屬公司連雲港至高，及(iii)由本集團主要員工於投資時實益擁有的三家公司，分別為上海美龍、上海紅美和上海興凱。有關平安大藥房投資的更多資料，請參閱下文「一 **[編纂]**投資」。

### 改制為股份有限公司

2011年1月6日，本公司根據中國法律改制為中外合資股份有限公司，更名為紅星美凱龍家居集團股份有限公司。改制後，本公司的註冊資本為人民幣3,000百萬元，分為3,000,000,000股，每股面值人民幣1.00元。該等股份已由所有17名現有股東按照改制前各自在本公司的股本權益比例認購。

緊隨改制後，本公司的股權架構如下：

股東	持股數目	概約持股百分比 (%)
紅星投資	2,142,845,312	71.43
Candlewood	277,136,972	9.24
Springwood	161,759,059	5.39
連雲港至高	27,661,518	0.92
上海美龍	56,849,998	1.90
上海紅美	12,659,994	0.42
上海興凱	7,589,999	0.25

## 歷史及發展

股東	持股數目	概約持股百分比 (%)
少數股東		
• 平安大藥房	3,688,206	0.12
• 北京瑞邦貝特創業投資中心(有限合夥)	129,087,063	4.30
• 綿陽科技城產業投資基金(有限合夥)	55,323,023	1.85
• 天津錦凱股權投資基金合夥企業(有限合夥)	49,790,727	1.66
• 上海寅平投資管理有限公司	29,505,621	0.98
• 北京亞祥興泰投資有限公司	18,441,003	0.62
• 上海筠怡投資諮詢有限公司	11,617,830	0.39
• 北京百年德誠創業投資中心(有限合夥)	9,220,502	0.31
• 萬好萬家集團有限公司	5,532,309	0.18
• 南通乾駿建築材料有限公司	1,290,864	0.04
合計	3,000,000,000	100.00

### 改制後的股權轉讓

2012年4月，上海美龍、上海紅美及上海興凱將其於本公司持有的股本權益分別轉讓給上海晶海、上海弘美投資及上海凱星(「僱員實體」)。股份轉讓之時，僱員實體由本集團主要僱員實益擁有，其股權架構與上海美龍、上海紅美和上海興凱相同。同月，紅星投資以約人民幣200.6百萬元的對價將其於本公司持有的35,400,000股股份轉讓給綿陽科技城產業投資基金(有限合夥)(少數股東之一)。該對價乃經參考(其中包括)上一年度本公司擁有人應佔利潤、於上一年度末本公司擁有人應佔權益、市場狀況及我們的市場地位釐定，並於2012年5月結算。

### Candlewood和Springwood的進一步投資

2015年1月4日，Candlewood和Springwood與本公司、紅星投資、僱員實體、連雲港至高和少數股東簽訂增資認購協議。根據該協議，Candlewood和Springwood按每股人民幣5.39元的價格分別進一步認購60,917,952股股份和19,411,086股股份。總對價約為人民幣433百萬

## 歷史及發展

元，其中人民幣80,329,038元繳足作為註冊資本，約人民幣352.6百萬元繳足作為本公司的資本儲備。所有出資於2015年2月12日全部完成。出資後，本公司的註冊資本從人民幣3,000百萬元增至人民幣3,080,329,038元。

### 收購少數股東權益

2015年2月，連雲港至高和少數股東(不包括平安大藥房)將其於本公司中的所有股本權益轉讓給紅星投資，總對價約為人民幣2,019.5百萬元。該對價乃經參考(其中包括)上一年度本公司擁有人應佔利潤、上一年度末本公司擁有人應佔權益、市場狀況及我們的市場地位釐定，並於2015年2月15日結算。

截至最後可行日期，本公司的股權架構如下：

股東	持股數量	概約持股百分比 (%)
紅星投資.....	2,480,315,772	80.52
Candlewood.....	338,054,924	10.97
Springwood.....	181,170,145	5.88
僱員實體		
• 上海晶海.....	56,849,998	1.85
• 上海弘美投資.....	12,659,994	0.41
• 上海凱星.....	7,589,999	0.25
平安大藥房.....	3,688,206	0.12
合計	3,080,329,038	100

由於僱員實體的普通合夥人為我們的核心關連人士或其聯繫人，因此，根據《上市規則》第8.08條，僱員實體持有的所有股份不應計為公眾持股量的一部分。

我們的中國法律顧問通力律師事務所已確認，本公司自成立以來其股本及股權架構的所有變動，包括但不限於成立、股本權益轉讓、增加註冊資本、與天津紅星合併以及改制為中外合資股份公司等，均符合所有適用中國法律法規，並已就這些公司變動獲得適用的中國法律法規要求的所有必要批准和同意。

## 歷史及發展

### 我們的主要附屬公司

截至最後可行日期，我們通過在中國註冊成立的118家經營附屬公司開展業務。由於我們業務具體項目的特點，我們成立了單個項目公司主要是為持有、開發和經營各家居裝飾及傢俱商場。下表列出對本集團於往績記錄期間的財務表現及經營狀況意義重大的主要附屬公司的詳情，已考慮到其對本集團於往績記錄期間包括綜合財務業績的貢獻、未來發展前景及在我們經營中的作用等：

序號	附屬公司名稱	註冊成立地點	成立日期	註冊資本 (人民幣 百萬元)	持股百分比 (%)	其他股東的身份及 持股百分比 (如適用)(%)	主要業務活動
1.	北京紅星美凱龍 世博傢俱廣場 有限公司	中國北京	2004年 11月12日	29.99	100%	不適用	商場項目公司
2.	上海山海藝術 傢俱有限公司	中國上海	2005年 5月18日	247.5	98%	獨立第三方上海 山海企業(集團) 有限公司持有2%	商場項目公司
3.	上海紅星美凱龍 裝飾傢俱城 有限公司	中國上海	2000年 4月11日	50	94%	獨立第三方上海 新長征(集團)有 限公司及獨立第 三方金燕女士分 別持有3%及3%	商場項目公司
4.	上海紅星美凱龍 全球家居有限公司	中國上海	2005年 7月11日	150	100%	不適用	商場項目公司

## 歷史及發展

序號	附屬公司名稱	註冊 成立地點	成立日期	註冊資本 (人民幣 百萬元)	持股百分比 (%)	其他股東的身份及 持股百分比 (如適用)(%)	主要業務活動
5.	瀋陽紅星美凱龍 家居有限公司	中國瀋陽	2011年 11月18日	30	100%	不適用	商場項目公司
6.	鄭州紅星美凱龍 國際家居有限公司	中國鄭州	2005年 6月24日	30	51%	獨立第三方浙江 名都投資有限公 司持有49%	商場項目公司
7.	南京名都家居廣場 有限公司	中國南京	2006年 10月11日	80	100%	不適用	商場項目公司

## 業務重組

### 處置房地產業務

本集團過去從事核心業務及房地產開發業務。為繼續專注於本公司的核心業務且鑒於中國政府對房地產開發行業的控制及監管力度不斷加強，我們於2011年10月至2011年12月將我們於從事房地產開發業務的公司中的所有股本權益處置予：(i)紅星投資及其指定附屬公司；及(ii)若干其他獨立第三方。自房地產業務處置完成後，紅星投資一直通過上海企發及其附屬公司持有我們處置的房地產業務，且本集團不再從事任何房地產開發業務。有關本集團和控股股東之間業務劃分的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 業務劃分」。

通過將房地產業務處置予紅星投資及其指定附屬公司，我們獲得了(i)約人民幣740百萬元的現金對價；及(ii)星凱程鵬100%的股本權益，該股本權益由星凱眾程轉讓，用於交換我們所處置的於相關被處置房地產公司中的股本權益。此次股權交換中，我們也向星凱眾程支付了約人民幣52.65百萬元。此外，我們還從收購我們所處置的某些房地產開發業務的獨立第三方獲得約人民幣49.25百萬元的現金對價，該對價參考相關股本權益的賬面值確定。

## 歷史及發展

房地產業務處置的財務影響計入並反映在本集團截至2011年12月31日止年度的綜合財務報表中。2011年房地產業務處置完成後，被處置房地產公司的財務業績不再計入本集團的綜合財務報表。

我們的中國法律顧問通力律師事務所已確認，本公司就房地產業務的處置已按照所有適用的中國法律法規完成及交收，且已為該處置獲得適用的中國法律法規要求的所有必要批准及同意書。

### 回購回購商場

#### 背景資料

被處置房地產公司中七家公司，包括華運商貿、長春置業、雲南置業、瀋陽晶森、大連投資、星龍地產及綠地金牛，在處置時持有回購商場。之後處於經營狀態或在建狀態的回購商場與相關被處置房地產公司轉讓給紅星投資及其指定附屬公司。

#### 回購框架協議

為鞏固我們的核心業務以及盡量減少與控股股東的潛在競爭和利益衝突，本公司就我們從相關被處置房地產公司手中回購回購商場簽訂了回購框架協議。

根據回購框架協議，我們(i)有具法律約束力的義務回購(a)華運商場、長春商場及瀋陽商場及(b)雲南商場的回購部分，其餘23.4%的產權由雲南置業的其他現有股東持有((a)及(b)所提述的回購統稱為「**確定性回購**」)；及(ii)享有選擇權自行決定從相關被處置房地產公司手中回購大連商場、星龍商場及成都金牛商場(「**選擇性回購**」))。我們可能採用回購框架協議中所列任何一種擬議交易結構或多種擬議交易結構組合或能夠符合我們最大經濟利益的任何其他方式對回購商場進行回購。星凱眾程已承諾以其最大努力協助我們完成回購。

就選擇性回購而言，本公司通過星凱程鵬分別於2012年10月及2013年12月與上海企發及上海紅星美凱龍房地產有限公司訂立確定性回購協議，預計在該等回購商場開業後回購大連商場和星龍商場。

截至最後可行日期，我們尚未行使對成都金牛商場進行選擇性回購的權利。由於綠地成都持有綠地金牛50%的股權，故本公司回購成都金牛商場須獲得綠地成都的同意及協助。本公司已就其擬回購成都金牛商場向綠地成都提出建議，並自綠地成都獲得初步積極回應，

## 歷史及發展

但尚未與綠地成都及控股股東就該擬回購訂立任何確定性協議。有關未訂立任何確定性協議回購成都金牛商場的原因，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 控股股東於受限制業務中保留的權益 — A.綠地金牛 — 未包括成都金牛商場的原因」。

### 交易結構

我們已通過以下方式擬定華運商場、長春商場、瀋陽商場、雲南商場的回購部分、大連商場及星龍商場的回購框架：(i)按照中國法律《公司法》按法定分拆方法分拆相關被處置房地產公司，留存公司將保留房地產開發業務，將相關回購商場（無論回購全部或回購部分，視情況而定）轉讓給新公司（「商場控股公司」），及(ii)我們收購新公司的全部股本權益。

### 對價

回購確定性回購下四個回購商場的總對價約為人民幣2,210.8百萬元。回購大連商場及星龍商場的總對價約為人民幣1,411.0百萬元。該對價按相關回購商場的土地收購成本及施工成本以及處置之時本公司於相關被處置房地產公司的股權比例釐定。截至最後可行日期，我們已用內部資金悉數支付回購六個回購商場的對價。

### 回購商場的財務業績

鑒於(a)我們對華運商場、長春商場、瀋陽商場及雲南商場產權的回購部分的確定性回購有具法律約束力的義務，及(b)我們有權行使對大連商場和星龍商場的回購權，上述六個回購商場自處置起及整個往績記錄期間的財務業績（即上述六個回購商場直接應佔的資產、負債、收入及開支）依然併入本集團的財務報表。有關合併有關回購商場財務業績的會計基準，請參閱本文件「附錄一 — 會計師報告」一節會計師報告的附註2。

綠地金牛是本公司與綠地成都成立的一家合營企業，本公司與綠地成都分別持有50%的股權。綠地成都是綠地控股集團有限公司（中國一家國有房地產開發企業及獨立第三方）的全資附屬公司。根據房地產業務處置，我們將於綠地金牛50%的股本權益轉讓給星凱眾程。因此，綠地金牛不再入賬列作本集團綜合財務報表中的共同控制實體。

## 歷史及發展

### 回購商場及資產的經營及管理

我們已與各相關被處置房地產公司簽訂委管安排，以在回購完成前以「紅星美凱龍」的品牌經營和管理所有回購商場。

由於(i)我們已經完成回購或正在回購華運商場、長春商場、雲南商場的回購部分、瀋陽商場、大連商場和星龍商場；及(ii)自處置起及整個往績記錄期間上述六個回購商場的財務業績依然併入本集團的財務報表，我們實際上將這六個回購商場視作我們的自營商場，因此根據與相關被處置房地產公司簽訂的委管安排，對於我們管理及經營的六個回購商場(就雲南商場的回購部分而言)，我們並不收取諮詢及管理費。目前，我們預計，於上市前，將無法完成對長春商場、雲南商場的回購部分、瀋陽商場、大連商場及星龍商場的回購，故我們有關該等回購商場的委管安排將構成《上市規則》第14A章項下的持續關連交易。詳情請參閱本文件「關連交易 — 與五個回購商場有關的委管安排」。

雲南置業及獨立第三方雲南嘉策汽車銷售服務有限公司(「雲南嘉策」)分別持有雲南商場產權的76.6%及23.4%。因此，我們已就雲南商場的運營及管理與雲南嘉策訂立為期十年的委管安排，據此，我們根據雲南嘉策於雲南商場持有的23.4%所有權向其收取年度管理費。

因(a)成都金牛商場的財務業績並未像本集團綜合附屬公司的財務業績一樣併入本集團的財務報表；及(b)我們並無行使選擇性回購成都金牛商場的權利，我們實際上將成都金牛商場視作委管項下的委管商場之一，故我們根據與綠地金牛訂立的委管協議對管理和經營成都金牛商場收取諮詢及管理費。有關我們與綠地金牛訂立的委管協議的詳情，請參閱本文件「關連交易 — 與綠地金牛訂立的委管協議」。

### 回購現狀

在六個本公司已啟動回購程序的回購商場中，我們已完成華運商場的回購，相關商場控股公司已在往績記錄期間結束前成為本集團綜合附屬公司。就長春商場、瀋陽商場、雲南商場的回購部分、星龍商場及大連商場而言，本公司一直進行企業分拆、股權轉讓及更新相關工商管理局登記所需的文件、報告及批准程序(視情況而定)。截至最後可行日期，(i)在相關政府機關簽發房屋所有權證前，回購長春商場所進行的企業分拆、股權轉讓及相

## 歷史及發展

關工商管理局登記更新的所有相關程序已大致完成。從會計學角度看，本公司已完成長春商場的回購，有關商場控股公司已入賬列作本集團綜合財務報表內的附屬公司。然而，就法律所有權而言，在簽發更新的房屋所有權證之前，該商場的法定所有權依然屬於長春置業；(ii)雲南置業及瀋陽晶森的相關企業分拆程序已大致完成，且我們在進行關於兩家新註冊成立的商場控股公司的股權轉讓程序；及(iii)大連投資及星龍地產的相關企業分拆程序並未完成。董事當前預計，於2015年底前，可完成及交收所有五個回購商場的回購，包括長春商場、雲南商場(就回購部分而言)、瀋陽商場、大連商場及星龍商場。然而，如上所述，該預期時間表乃基於董事在進行一切必要查詢後作出的最佳估計，且受意外情況的影響。

由於以下原因，回購五個回購商場的過程較長：

- (i). 2011年末處置房地產業務時，除雲南商場外，五個回購商場中的其餘四個仍處於在建階段。後期相關商場將進入運營階段時，本公司與相關被處置房地產公司之間就回購這些商場訂立確定性協議。此外，相關回購商場全面竣工及獲得相關房屋所有權證後，實際回購流程方會開始；
- (ii). 本公司及相關被處置房地產公司須就企業分拆、股權轉讓及更新相關工商管理局登記進行提呈文件、報告及批准程序(視情況而定)。完成回購前，須獲得必要的監管批准、同意及許可證，而無法預計所需時間，這或會對預計完成時間表產生重大影響。除政府對企業分拆的批准外，亦可能需就各回購商場的衛生與安全、水、污水、廢物處理、防火安全證書、燃氣及電力更新相關同意、許可證及批准；及
- (iii). 在上述所有程序中最不可預見的因素是就回購商場簽發房地產權證。我們的回購商場都位於項目土地上並構成項目地上整個房地產開發項目的組成部分。項目土地涵蓋各種在建物業，每項物業進度各不相同。儘管我們的回購商場已經竣工並

---

## 歷史及發展

---

在運營，但在整個項目土地的開發全面竣工及整個竣工項目土地的面積測繪完工之前，回購商場不會獲發房屋所有權證。回購框架協議各方在就該項目土地上建設的回購商場開始回購程序之前，必須等待整個項目土地竣工。

我們的中國法律顧問通力律師事務所(i)確認華運商貿所持回購商場的回購已經根據所有適用中國法律法規完成及交收。我們已經獲得適用中國法律法規規定的回購所需的所有必要批准和同意；及(ii)認為完成五個回購商場的回購不會存在任何重大法律障礙，惟(a)須獲取中國法律法規及具法律約束力的文書規定的所有必要同意及批准；及(b)本公司支付所有必要稅金和費用。

### **【編纂】投資**

#### **A. Candlewood和Springwood**

截至最後可行日期，Candlewood持有本公司338,054,924股股份，佔我們已發行股本總額的10.97%。Springwood持有本公司181,170,145股股份，佔我們已發行股本總額的5.88%。Candlewood和Springwood均分別於2008年、2009年及2015年對本公司進行了三輪投資。有關Candlewood和Springwood各輪投資的詳情，請參閱上文「— 股權架構的主要變動 — Candlewood和Springwood的初始投資」及「— Candlewood和Springwood的進一步投資」。

Candlewood和Springwood均為根據巴巴多斯法律註冊成立的限制責任社團且均是美國華平投資集團的聯屬公司。美國華平投資集團是一家全球私募股權投資公司。在其投資本公司之前，Candlewood和Springwood均為獨立第三方。美國華平投資集團的投資為本集團的業務擴展提供了額外資金。

## 歷史及發展

下表列出了Candlewood和Springwood作出的**【編纂】**投資的主要條款：

	2008年投資天津紅星	2009年投資本公司	2015年增資本公司
投資完成日期	2008年3月12日	2009年3月6日	2015年2月12日
收購股權比例／ 股份數量	Candlewood： 14.46% Springwood：8.44% (緊隨增資後)	Candlewood： 10.73% Springwood：6.27% (緊隨增資後)	Candlewood： 60,917,952股股份 Springwood： 19,411,086股股份
支付對價金額	Candlewood： • 2008年2月19日結 算約35.5百萬美元 Springwood： • 2008年2月19日結 算約20.7百萬美元	Candlewood： • 2008年12月31日結 算約46.2百萬美元 • 2009年1月15日結 算4,695美元 Springwood： • 2008年12月31日結 算約26.96百萬美 元 • 2009年1月15日結 算2,785美元	Candlewood： • 2015年2月12日結算 約53.5百萬美元 Springwood： • 2015年2月12日結算 約17.1百萬美元
投資者支付的每股 成本以及相對於 <b>【編纂】</b> 的 <b>【編纂】</b>	人民幣2.27元 <sup>(附註)</sup> ，約 為指示性 <b>【編纂】</b> 範圍 <b>【編 纂】</b> 港元至 <b>【編纂】</b> 港元的 中位數 <b>【編纂】</b> %的 <b>【編纂】</b>	人民幣2.27元 <sup>(附註)</sup> ，約 為指示性 <b>【編纂】</b> 範圍 <b>【編 纂】</b> 港元至 <b>【編纂】</b> 港元的 中位數 <b>【編纂】</b> %的 <b>【編纂】</b>	人民幣5.39元，約為指示 性 <b>【編纂】</b> 範圍 <b>【編纂】</b> 港元 至 <b>【編纂】</b> 港元的中位數 <b>【編 纂】</b> %的 <b>【編纂】</b>
釐定對價的依據	每筆投資對價乃經參考(其中包括)上一年度本公司擁有人應佔利潤、於上 一年度末本公司擁有人應佔權益、市場狀況及我們的市場地位釐定		
所得款項用途	商場建設及一般營運資 金的資本開支	商場建設及一般營運資 金的資本開支	一般營運資金  截至最後可行日期，已動 用約18.7百萬美元。
	截至最後可行日期， 所得款項淨額已悉數利 用。	截至最後可行日期， 所得款項淨額已悉數利 用。	

## 歷史及發展

	2008年投資天津紅星	2009年投資本公司	2015年增資本公司
上市後於本公司的股權（假設【編纂】未獲行使）	緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，Candlewood和Springwood將分別持有338,054,924股股份和181,170,145股股份，分別佔我們已發行股本總額的【編纂】%及【編纂】%。		
禁售期	根據中國《公司法》規定，Candlewood及Springwood持有的所有股份自上市日期起一年內不得轉讓。詳情請參閱本文件「股本—股份」。		
特殊權利	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>優先購買權</b><p>假如任何股東提議出售其所持股份，Candlewood和Springwood均有權購買擬轉讓的所有或任一部分股份。倘兩名或以上股東行使此權利，該股東須按其各自於本公司現有股權購買擬轉讓的股份。</p><p>不經Candlewood和Springwood事先書面同意，紅星投資不得轉讓其在本公司中的任何權益。雖然如此，紅星投資可能會在本公司【編纂】之前轉讓我們已發行股本總額不超過5%的股份，惟Candlewood和Springwood均有購買擬轉讓權益的優先權。本公司的其他現有股東同意放棄其對該部分股份的優先購買權。</p></li><li>• <b>資料及檢查權</b><p>Candlewood和Springwood有權獲得財務資料、經營報告、年度預算、業務計劃、重大訴訟和仲裁資料以及其合理要求的其他資料，並有權檢查我們的設施、賬簿和記錄，與董事、高級管理層、僱員、法律顧問和投資銀行討論本集團的業務和經營。</p><p>在某些情況下，Candlewood和Springwood也有權指定一家聲譽良好的審計公司對本集團進行審計。</p></li><li>• <b>提名權</b><p>Candlewood和Springwood有權提名(i)本公司董事會十二名董事中的兩名，(ii)一名董事作為本公司審核委員會的成員，及(iii)本公司監事會三名監事中的一名。</p><p>本公司的財務負責人應由總經理根據Candlewood及Springwood的建議提名，但需得到本公司董事會的任命。</p></li></ul>		

## 歷史及發展

2008年投資天津紅星

2009年投資本公司

2015年增資本公司

發生清算時，Candlewood和Springwood有權提名清算團隊五名成員中的兩名，清算團隊的第三名成員應由Candlewood、Springwood和紅星投資議定。Candlewood和Springwood有權從清算起第366日開始任命清算團隊主管。

- **否決權**

本公司的某些企業行為需要由Candlewood及／或Springwood提名的一名董事的批准。除某些例外情況下，上述企業行為包括：

- 併購或任何其他企業重組、建立合營企業或合夥企業或任何其他類似計劃、設立附屬公司或投資於任何實體（通過股權投資或債務投資），惟該行為並未包含在本公司批准的年度預算且超過規定金額；
- 單項交易或一系列交易中資產轉讓、租賃或處置超過規定金額，除非該交易已包含在經批准的年度預算之內；
- 本公司的年度預算及其任何修訂或年度預算的偏離超過規定金額；
- 超過規定金額的業務計劃、資本開支、資產收購和融資活動；
- 向本集團之外任何個人或實體提供的擔保超過規定金額；
- 進行條款未經公平磋商或交易金額超過規定金額的交易、對該交易的條款進行修訂；
- 集團公司的名稱、業務性質或範圍變更，或集團公司存續期延長；
- 集團公司高級管理層的任免（需要股東批准者除外）或其僱傭條款和條件出現重大變化；
- 集團公司提起任何法律訴訟或仲裁，達成和解時集團公司的義務超過規定金額且無保險保障；
- 聘任尚未在本公司年度預算中獲得批准的資產管理人；
- 指訂本公司任何銀行賬號的簽名；

## 歷史及發展

### 2008年投資天津紅星

### 2009年投資本公司

### 2015年增資本公司

- 從事本公司經營範圍以外的任何業務；
- 撥備的營運資金儲備或任何其他儲備並不包含在本公司已經批准的年度預算之中；
- 集團公司的會計政策發生重大變化；及
- 保險類別或金額發生變化，以及進行任何因資產沒收而獲得的保險賠償金或理賠超過規定金額的投資。

Candlewood和Springwood的所有上述特殊權利在上市後立即失效。

附註：鑒於(i)天津紅星與本公司均為有限責任公司，且於2008年3月及2009年3月投資之時尚未擁有任何股本；(ii)2009年12月，天津紅星併入本公司；及(iii)Candlewood及Springwood均為美國華平投資集團的聯屬公司，Candlewood及Springwood支付的每股成本乃基於Candlewood及Springwood於2008年及2009年的投資總額及本公司於2011年1月改制為中外合資股份有限公司後向彼等配發的股份總數而定。

由於緊隨【編纂】後，Candlewood和Springwood將合共持有本公司約【編纂】%的已發行股本總額，假設【編纂】未獲行使，Candlewood和Springwood將在上市後共同成為本公司的主要股東，並因此成為本公司關連人士。因此，Candlewood和Springwood持有的所有股份均不應被視為《上市規則》第8.08條中所述公眾持股量的一部分。

### B. 平安大藥房

截至最後可行日期，平安大藥房持有本公司3,688,206股股份，佔我們已發行股本總額的0.12%。平安大藥房是2010年投資本公司的少數股東之一。有關平安大藥房所作投資的詳情，請參閱上文「股權架構的主要變動—少數股東的投資」。

平安大藥房是一家根據中國法律成立的有限公司。公司主要從事藥品和醫療設備的銷售，由李慧芬女士全資擁有。在投資本公司之前，李慧芬女士和平安大藥房均是獨立第三方。平安大藥房的投資為本集團的業務擴展提供了額外資金。

下表載列平安大藥房【編纂】投資的主要條款：

投資完成日期	2010年6月1日
收購股權比例	0.12% (緊隨增資後)
支付對價金額	2010年5月20日結算人民幣20百萬元

## 歷史及發展

投資者支付的每股成本以及相對於【編纂】的【編纂】	人民幣5.42元 <sup>(附註)</sup> ，約為指示性【編纂】範圍【編纂】港元至【編纂】港元的中位數【編纂】%的【編纂】
釐定對價的依據	對價乃經參考(其中包括)上一年度本公司擁有人應佔利潤、於上一年度末本公司擁有人應佔權益、市場狀況及我們的市場地位釐定。
所得款項用途	商場建設及一般營運資金的資本開支  截至最後可行日期，所得款項淨額已悉數利用。
上市後於本公司的股權(假設【編纂】未獲行使)	緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，平安大藥房將持有3,688,206股股份，佔我們已發行股本總額的【編纂】%。
禁售期	自2010年5月26日起三年期間，平安大藥房不得轉讓其於本公司的任何股份。有關限制於2013年5月26日已屆滿。  根據中國《公司法》規定，自上市日期起一年內，平安大藥房不得轉讓持有的所有股份。詳情請參閱本文件「股本—股份」。
特殊權利	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>優先購買權</b>  假如任何股東提議出售其所持股份，平安大藥房有權購買擬轉讓的所有或任一部分股份。倘兩名或以上股東行使此權利，該等股東須按其各自於本公司的現有股權購買擬轉讓的股份。</li><li>• <b>資料及檢查權</b>  平安大藥房有權每季度和每年獲得本集團的財務資料和經營報告。  緊隨上市後，平安大藥房的所有上述特殊權利將失效。</li></ul>

附註：鑒於本公司為有限責任公司，且於2010年6月投資之時尚未擁有任何股本，平安大藥房支付的每股成本乃基於平安大藥房於2010年的投資額及本公司於2011年1月改制為中外合資股份有限公司後向其配發的股份數目而定。

## 歷史及發展

由於緊隨【編纂】後平安大藥房持有本公司已發行股本總額的比例不到10%，假設【編纂】未獲行使，平安大藥房在上市後並非本公司的主要股東，因而並非本公司的關連人士。據此，平安大藥房持有的所有股份均應被視為《上市規則》第8.08條中所述公眾持股量的一部分。

### 聯席保薦人的確認

聯席保薦人已經確認，【編纂】投資基於正常的商業條款且符合香港聯交所於2010年10月13日發佈的《【編纂】投資臨時指引》、2012年10月發佈並於2013年7月更新的指引信HKEx-GL43-12以及2012年10月發佈的指引信HKEx-GL44-12。

### 發行中期票據

2012年8月和2013年8月，我們於中國銀行間市場交易商協會登記，以在中國發行中期票據（分別為「**2012年中期票據**」及「**2013年中期票據**」），本金合共最多為人民幣1,500百萬元和人民幣1,000百萬元。2013年8月，我們於中國銀行間市場交易商協會註冊，以在中國發行私人配售票據，本金合共最多為人民幣4,000百萬元，期限為自2013年8月5日起兩年。2012年及2013年中期票據，以及第一部分私人配售票據的詳情載於下表：

簡稱	本金金額 (人民幣 百萬元)	票面價值 (人民幣元)	年利率(%)	期限	發行時間
MTN1 .....	600	100	5.44	三年	2012年8月
MTN2 .....	900	100	6.11	五年	2012年12月
MTN001 .....	500	100	7.50	五年	2013年9月
MTN002 .....	500	100	7.50	三年	2013年12月
14美凱龍PPN001 .....	1,000	100	8.00	三年	2014年12月

我們發行2012年及2013年中期票據以及第一部分私人配售票據的所得款項已或將用於償還銀行貸款及一般公司用途。有關2012年及2013年中期票據以及第一部分私人配售票據的詳情，請參閱本文件「附錄一——會計師報告」一節中的會計師報告附註37。

### 申請在中國上市

我們於2012年12月向中國證監會申請我們的股份在上海證券交易所上市（「**A股上市申請**」）。中國證監會於2012年12月28日正式受理A股上市申請，但並未進入「已反饋」階段。在遞交A股上市申請後，我們收到了來自中國證監會的問詢，有關一系列問題，包括本集團的業務經營、財務狀況、質量和內部控制、稅務和法律合規及未決法律程序等，我們和涉及A股上市申請的各方已就這些問題作出回覆。中國證監會收到回覆後沒有提出進一步的問

---

## 歷史及發展

---

詢。考慮到我們的業務發展和融資計劃，以及等候中國證監會審核的A股上市申請數量，本公司決定尋求在香港聯交所上市，因此未向中國證監會提供A股上市申請的更新資料。因此，2015年1月，A股上市申請的狀態由「已受理」變為「中止」。於2015年3月23日，我們向中國證監會申請撤回A股上市申請。於2015年3月27日，我們收到中國證監會有關中止A股上市申請的正式通知。

中止A股上市申請後，本公司已停止與相關顧問就股份在上海證券交易所上市事宜進行溝通。作為我們與中國監管機構主要溝通渠道的A股上市申請獨家保薦人以及A股上市申請的申報會計師，均已確認本公司的決定並無異議，且中止A股上市申請並無我們需要注意的事項。

考慮到上述情況，除本文件中所披露的資料外，我們及聯席保薦人未獲悉(i)與上市相關且應以合理方式在本文件中予以著重介紹，以供投資者獲取足夠資料對本公司進行評估的與A股上市申請有關的任何其他事宜，(ii)與A股上市申請相關且會導致中國證監會拒絕有關上市申請或會影響本公司於香港聯交所上市適宜性的任何中國證監會的徵詢，(iii)與A股上市申請相關且可能會對本公司於聯交所上市的適宜性或本文件所披露資料的準確性和完整性產生影響的任何其他事宜，及(iv)應該提請香港監管機構和投資者關注的與A股上市申請相關的任何其他事宜。

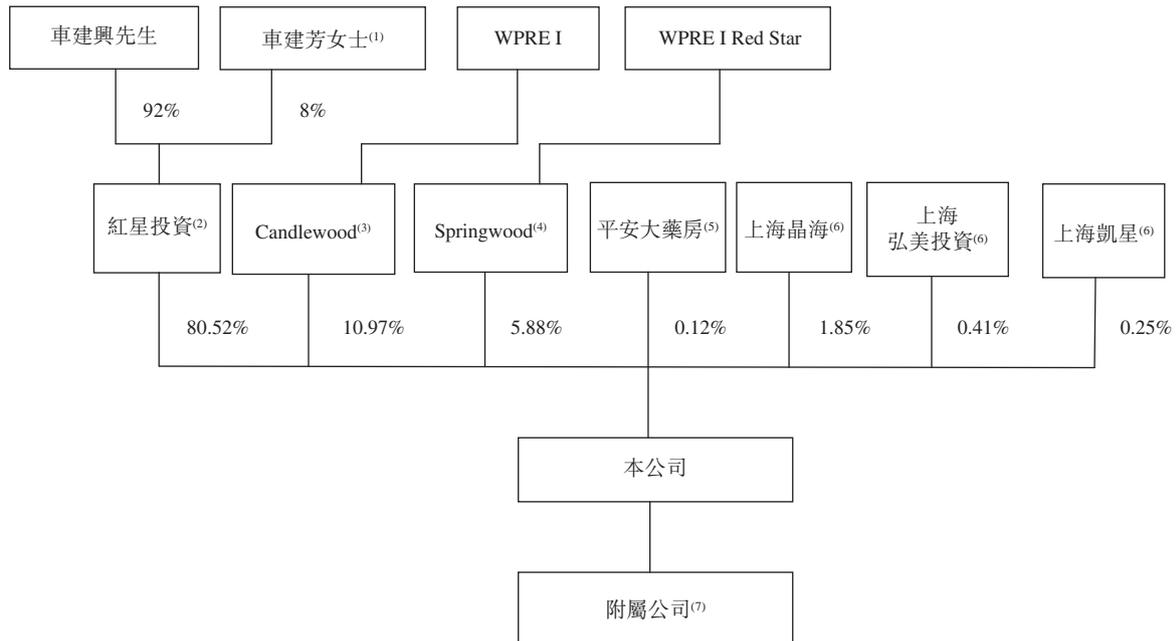
我們已於2015年3月13日向中國證監會遞交有關於香港聯交所上市的申請，並已於2015年5月7日獲得中國證監會批准**[編纂]**及本公司就H股於香港聯交所上市提出的申請。於授出有關批准時，中國證監會概不會就本公司財務的穩健性或本文件所作的任何聲明或所表達的任何意見的準確性承擔任何責任。

### 公司架構

截至最後可行日期及在**[編纂]**前，本公司已發行3,080,329,038股股份，註冊資本為人民幣3,080,329,038元。

## 歷史及發展

本公司截至最後可行日期的股權架構及公司架構如下：



附註：

- (1) 車建芳女士為車建興先生的妹妹。
- (2) 紅星投資所持的2,480,315,772股股份中，有135,910,236股股份（約佔【編纂】完成前已發行股份總數的4.41%）處於質押之中，該質押由紅星投資作出，受益人為中航信託股份有限公司。紅星投資所持的2,480,315,772股股份中，有372,870,460股股份（約佔【編纂】完成前已發行股份總數的12.10%）處於質押之中，該質押由紅星投資作出，受益人為上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行。有關股份質押的詳情，請參閱本文件「主要股東 — 控股股東的股份質押」。
- (3) Candlewood是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，且WPRE I為其唯一股本配額持有人。Candlewood所持的338,054,924股股份中，有277,136,972股股份（約佔【編纂】完成前已發行股份總數的9.0%）處於質押之中，該質押由Candlewood於2015年2月作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。有關股份質押的詳情，請參閱本文件「主要股東 — Candlewood及Springwood的股份質押」。
- (4) Springwood是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，且WPRE I Red Star為其唯一股本配額持有人。Springwood所持181,170,145股股份中，有161,759,059股股份（約佔【編纂】完成前已發行股本總額的5.25%）處於質押之中，該質押由Springwood於2015年2月作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。有關股份質押的詳情，請參閱本文件「主要股東 — Candlewood及Springwood的股份質押」。
- (5) 平安大藥房由獨立第三方李慧芬女士全資擁有。
- (6) 上海晶海、上海弘美投資及上海凱星由本集團主要僱員實益擁有。

## 歷史及發展

(7) 於最後可行日期，118家附屬公司中的35家並非我們全資擁有。有關其他第三方於我們的非全資附屬公司的股權詳情載於下文：

編號	非全資附屬公司名稱	其他股東的身份及持股百分比
1.	上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司	上海新長征(集團)有限公司持有3%，金燕女士持有3%，二者皆為獨立第三方
2.	上海山海藝術家俱有限公司	上海山海企業(集團)有限公司(獨立第三方)持有2%
3.	上海虹欣歐凱家居有限公司	上海虹欣實業有限公司(獨立第三方)持有50%
4.	上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司	金燕女士(獨立第三方)持有10%
5.	上海津麗龍裝飾設計工程有限公司	田豐盛先生(獨立第三方)持有20%
6.	上海峰迪瀧裝飾設計工程有限公司	範求實先生(獨立第三方)持有20%
7.	上海家鼎建築裝飾設計工程有限公司	邱衛東先生(獨立第三方)持有20%
8.	上海永典裝飾設計工程有限公司	于洋先生(獨立第三方)持有30%
9.	上海景旺裝飾設計工程有限公司	劉同旺先生(獨立第三方)持有35%
10.	上海臻星裝飾工程有限公司	呂吉明先生(獨立第三方)持有30%
11.	上海晶都投資有限公司	石家莊名都房地產開發有限公司(獨立第三方)持有49%
12.	北京星凱京洲家具廣場有限公司	北京羅馬諦家居廣場有限公司(獨立第三方)持有49%
13.	北京世紀歐美商業投資有限公司	北京市朝陽北花園工商公司(獨立第三方)持有20%
14.	北京和合聚眾廣告傳媒有限公司	王俊傑先生及郭小偉先生(均為獨立第三方)分別持有15%及15%
15.	常州紅陽家居生活廣場有限公司	常州市武進三陽購物中心有限公司(獨立第三方)持有49%

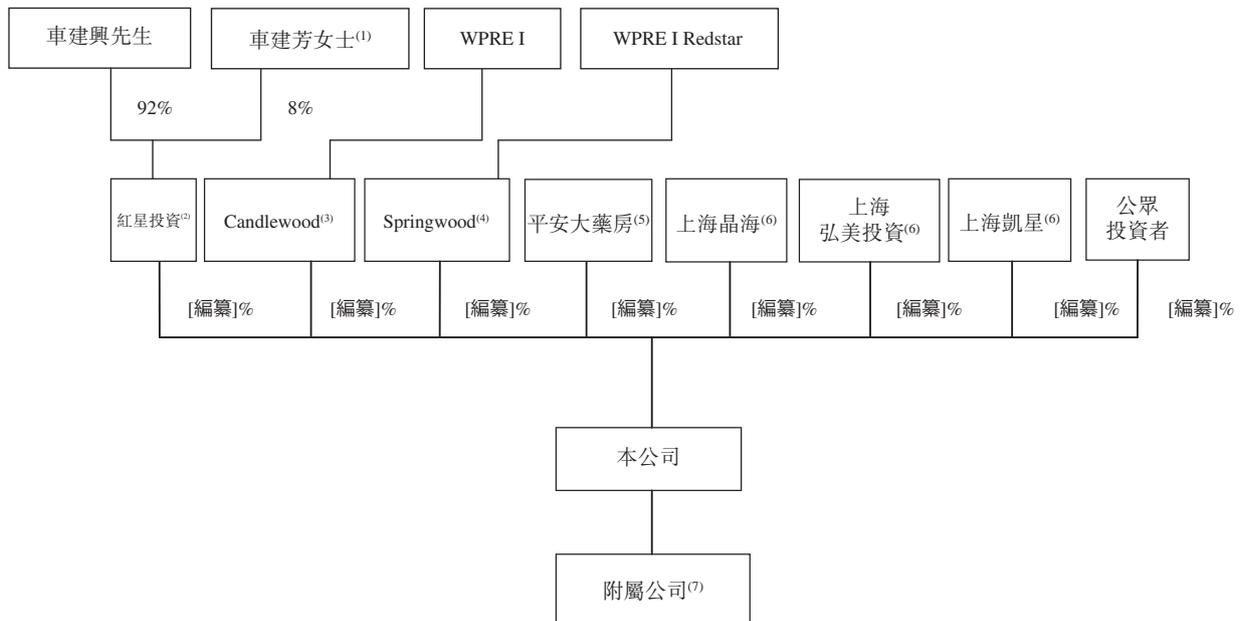
## 歷史及發展

編號	非全資附屬公司名稱	其他股東的身份及持股百分比
16.	紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司	浙江名都東麗商貿有限公司(獨立第三方)持有49%
17.	天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司	天津勸業場(集團)股份有限公司(獨立第三方)持有35%
18.	重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司	重慶中坤房地產開發有限公司(獨立第三方)持有45%
19.	重慶家欣裝飾設計工程有限公司	何柳葦先生(獨立第三方)持有30%
20.	成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司	成都長城實業集團有限公司(獨立第三方)持有50%
21.	成都心屋裝飾工程設計有限公司	喻華先生(獨立第三方)持有35%
22.	成都尚鼎居裝飾工程有限公司	趙玉紅女士(獨立第三方)持有30%
23.	長沙雅禮裝飾設計工程有限公司	王惠斌先生(獨立第三方)持有30%
24.	鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司	浙江名都投資有限公司(獨立第三方)持有49%
25.	鄭州紅星美凱龍全球家居生活廣場經營管理有限公司	浙江名都投資有限公司(獨立第三方)持有49%
26.	武漢紅星美凱龍正達物流有限公司	武漢市正達物流有限公司(獨立第三方)持有42%
27.	瀋陽名都家居廣場有限公司	浙江博瑞控股集團有限公司(獨立第三方)持有40%
28.	濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	山東芙蓉集團有限公司(獨立第三方)持有30%
29.	煙台紅星美凱龍家居有限公司	煙台樂天遊艇俱樂部有限公司(獨立第三方)持有49%
30.	盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	盤錦華源建設投資有限公司(獨立第三方)持有49%
31.	長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	劉鵬先生(獨立第三方)持有30%

## 歷史及發展

編號	非全資附屬公司名稱	其他股東的身份及持股百分比
32.	長春星美家裝飾工程有限公司	孫鐵增先生(獨立第三方)持有30%
33.	西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	陝西煒華實業有限公司(獨立第三方)持有25%
34.	大慶紅星美凱龍世博家居有限公司	大慶旭生房地產開發有限公司(獨立第三方)持有30%
35.	廊坊市凱宏家居廣場有限公司	廊坊市城區房地產開發有限公司(獨立第三方)持有30%

緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，本公司的股權架構及公司架構如下：



附註：

- (1) 車建芳女士為車建興先生的妹妹。
- (2) 紅星投資所持的2,480,315,772股股份中，有135,910,236股股份(約佔緊隨【編纂】完成後已發行股份總數的【編纂】%，假設【編纂】未獲行使)處於質押之中，該質押由紅星投資作出，受益人為中航信託股份有限公司。紅星投資所持的2,480,315,772股股份中，有372,870,460股股份(約佔緊隨【編纂】完成後已發行股份總數的【編纂】%，假設【編纂】未獲行使)處於質押之中，該質押由紅星投資作出，受益人為上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行。有關股份質押的詳情，請參閱本文件「主要股東—控股股東的股份質押」。
- (3) Candlewood是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，且WPRE I為其唯一股本配額持有人。Candlewood所持的338,054,924股股份中，有277,136,972股股份(約佔緊隨【編纂】完成後已發行股份總數的【編纂】%，假

---

## 歷史及發展

---

設【編纂】未獲行使)處於質押之中，該質押由Candlewood於2015年2月作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。有關股份質押的詳情，請參閱本文件「主要股東 — Candlewood和Springwood的股份質押」。

- (4) Springwood是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，且WPRE I Redstar為其唯一股本配額持有人。Springwood所持181,170,145股股份中，有161,759,059股股份(約佔緊隨【編纂】完成後已發行股份總數的【編纂】%)，假設【編纂】未獲行使)處於質押之中，該質押由Springwood於2015年2月作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。有關股份質押的詳情，請參閱本文件「主要股東 — Candlewood和Springwood的股份質押」。
- (5) 平安大藥房由獨立第三方李慧芬女士全資擁有。
- (6) 上海晶海、上海弘美投資及上海凱星的實益擁有人為本集團的關鍵僱員。
- (7) 請參閱上文「— 公司架構」中截至最後可行日期的先前公司架構圖之附註(7)。