

以下為本集團截至2015年3月31日止期間未經審核中期財務資料，並不構成附錄一所載由申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港註冊會計師)編製的會計師報告的一部分，有關資料載入本文件僅作說明用途。

Deloitte.

德勤

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

簡明綜合財務報表審閱報告

致紅星美凱龍家居集團股份有限公司董事會
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載列於第2頁至第40頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2015年3月31日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止三個月相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表與解釋附註。貴公司董事負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製及呈列簡明綜合財務報表。我們的責任是根據審閱對簡明綜合財務報表作出結論。我們的報告乃根據協定的委聘條款，僅向閣下作出，並無其他用途。我們不會就報告的內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會發佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務中期財務資料的審閱」(「香港審閱委聘工作準則第2410號」)。簡明綜合財務報表的審閱工作包括向主要負責財務及會計事項的人員作出查詢，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行的審計範圍要小，所有不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審計意見。

結論

根據我們的審閱，我們並未注意到任何事項使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照國際會計準則第34號的規定編製。

由於並未對我們的審閱結果作出保留，故敬請關注於簡明綜合財務報表披露的截至2014年3月31日止三個月的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及相關解釋附註並未根據香港審閱委聘工作準則第2410號進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

註冊會計師

香港

2015年[●]月[●]日

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2015年3月31日止三個月

	附註	截至3月31日止三個月	
		2015年	2014年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	6	1,943,066	1,702,990
銷售及服務成本		(512,308)	(510,499)
毛利		1,430,758	1,192,491
其他收入	7	18,796	36,686
投資物業公允價值變動		731,494	570,472
其他損益	8	(15,052)	(40,946)
銷售及分銷開支		(258,414)	(207,532)
行政開支		(221,111)	(177,870)
其他開支	9	(20,307)	(5,699)
應佔聯營企業利潤		936	1,692
應佔合營企業業績		12,438	(3,135)
財務成本	10	(244,190)	(214,169)
稅前利潤	11	1,435,348	1,151,990
所得稅開支	12	(387,831)	(306,215)
年內利潤及全面收入總額		1,047,517	845,775
應佔年內利潤及全面收入總額：			
貴公司擁有人		979,433	785,203
非控股權益		68,084	60,572
		1,047,517	845,775
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣元)	14	0.32	0.26

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合財務狀況表
於2015年3月31日

	附註	於2015年3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業.....	15	64,277,000	62,966,000
物業、廠房及設備.....	16	349,995	362,452
無形資產.....		549,000	548,916
於聯營企業的權益.....		217,323	216,387
於合營企業的權益.....		711,748	699,310
可供出售投資.....		192,310	192,310
應收貸款.....		45,000	45,000
遞延稅項資產.....	17	318,488	323,226
限制性銀行存款.....	20	62,086	49,472
其他非流動資產.....	18	1,490,884	1,389,340
		<u>68,213,834</u>	<u>66,792,413</u>
流動資產			
存貨.....		34,694	38,495
應收貸款.....		150,710	99,810
應收貿易款項及其他應收款項.....	19	1,472,948	1,292,239
預繳稅金.....		20,054	22,895
限制性銀行存款.....	20	15,517	7,180
銀行結餘及現金.....	21	3,586,614	3,664,860
		<u>5,280,537</u>	<u>5,125,479</u>
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項.....	22	6,498,468	5,103,558
預收租金及服務費.....		1,912,045	2,107,893
稅項負債.....		250,516	285,338
銀行及其他借款.....	23	2,431,317	2,325,523
債券.....		598,551	597,681
		<u>11,690,897</u>	<u>10,419,993</u>
流動負債淨額.....		<u>(6,410,360)</u>	<u>(5,294,514)</u>
總資產減流動負債.....		<u>61,803,474</u>	<u>61,497,899</u>

(續)

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

	附註	於2015年3月31日	於2014年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債.....	17	9,995,461	9,719,525
銀行及其他借款.....	23	10,679,842	9,083,476
債券.....		2,864,474	2,861,317
融資租賃債務.....		351,085	351,758
遞延收入.....		197,576	198,498
其他非流動負債.....	24	1,373,953	1,870,232
		<u>25,462,391</u>	<u>24,084,806</u>
資產淨值.....		<u>36,341,083</u>	<u>37,413,093</u>
資本及儲備			
股本.....	25	3,080,329	3,000,000
股份溢價.....		587,260	234,616
儲備.....		<u>28,699,809</u>	<u>30,210,376</u>
貴公司擁有人應佔權益.....		32,367,398	33,444,992
非控股權益.....		<u>3,973,685</u>	<u>3,968,101</u>
權益總額.....		<u>36,341,083</u>	<u>37,413,093</u>

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合權益變動表
截至2015年3月31日止三個月

	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	保留盈利	貴公司持有人應占權益	非控股權益	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2015年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	979,433	979,433	68,084	1,047,517
股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(2,490,000)	(2,490,000)	—	(2,490,000)
向附屬公司非控股股東宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,500)	(65,500)
已發行股本(附註25)	80,329	352,644	—	—	—	—	—	—	—	432,973
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	432,973	3,000	432,973
於2015年3月31日(未經審核)	3,080,329	587,260	846,467	(182,045)	169,331	4,141	27,861,915	32,367,398	3,973,685	36,341,083

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合權益變動表
截至2015年3月31日止三個月 — (續)

	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	保留盈利	貴公司持有人應佔權益	非控股權益	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2014年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	785,203	785,203	60,572	845,775
向附屬公司非控股股東宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,548)	(7,548)
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,200)	(10,200)
收購附屬公司的其他權益	—	—	—	—	—	—	—	—	1,600	1,600
於2014年3月31日(未經審核)	3,000,000	234,616	635,947	(77,408)	169,331	3,075	27,455,288	31,420,849	3,887,367	35,308,216

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合現金流量表

截至2015年3月31日止三個月

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
稅前利潤.....	1,435,348	1,151,990
經調整：		
財務成本.....	244,190	214,169
利息收入.....	(15,087)	(10,013)
應佔聯營企業利潤.....	(936)	(1,692)
應佔合營企業業績.....	(12,438)	3,135
物業、廠房及設備折舊.....	29,985	22,671
無形資產攤銷.....	5,837	1,642
呆賬撥備.....	18,156	41,302
投資物業公允價值變動.....	(731,494)	(570,472)
處置物業、廠房及設備的收益.....	(114)	(690)
營運資金變動前的經營現金流.....	973,447	852,042
存貨減少(增加).....	3,801	(16,077)
應收貿易款項及其他應收款項增加.....	(82,097)	(90,233)
其他非流動資產減少(增加).....	1,872	(901)
預收租金及服務費減少.....	(195,848)	(34,240)
應付貿易款項及其他應付款項增加.....	847,545	233,972
其他非流動負債(減少)增加.....	(40,505)	17,380
經營所得(所用)現金.....	1,508,215	961,943
已付所得稅.....	(139,138)	(166,158)
經營活動所得現金淨額.....	1,369,077	795,785
投資活動		
已收利息.....	14,187	10,013
已收資產相關政府撥款.....	—	12,132
已收聯營企業股息.....	—	7,642
為物業、廠房及設備以及無形資產支付的款項.....	(817,756)	(1,357,005)
置換應收貸款.....	(50,000)	—
處置物業、廠房及設備所得款項.....	280	1,907
處置可供出售投資所得款項.....	—	7,500
存放原到期日三個月以上的銀行存款.....	(3,160)	(2,862)
提取原到期日三個月以上的銀行存款.....	5,550	1,007
支付已抵押銀行存款.....	(20,951)	(653)
提取已抵押銀行存款.....	—	24,931
給予關聯方及第三方的墊款.....	(109,919)	(73,080)
應收關聯方及第三方的還款.....	62,747	119,687
投資活動所用現金淨額.....	(919,022)	(1,248,781)

(續)

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
已發行股本.....	432,973	—
已付上市開支.....	(13,256)	—
籌集新借款所得款項.....	2,253,000	400,000
借款還款.....	(550,840)	(284,131)
附屬公司非控股股東注資.....	3,000	1,600
收購附屬公司其他權益.....	—	(10,200)
已付利息.....	(235,550)	(229,527)
已付股息.....	(2,125,716)	—
已付附屬公司非控股股東股息.....	(10,500)	(12,348)
關聯方及第三方的預付款項.....	14,181	8,240
向關聯方及第三方的還款.....	(61,739)	(120,000)
從關聯方收到的反擔保協議中產生的押金.....	—	121,910
向關聯方償還的反擔保協議中產生的押金.....	(231,464)	—
融資活動所用現金淨額.....	(525,911)	(124,456)
現金及現金等價物減少淨額.....	(75,856)	(577,452)
期初現金及現金等價物.....	3,592,404	3,804,925
期末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)(附註21).....	3,516,548	3,227,473

附錄二

未經審核中期財務資料

簡明綜合財務報表附註 截至2015年3月31日止三個月

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(「紅星投資」，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。

貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)主要經營及管理傢俱商場。

簡明綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為貴集團及其附屬公司的功能貨幣。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第34號(「國際會計準則第34號」)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

本中期期末，貴集團的流動負債超過其流動資產。考慮到銀行及非銀行金融機構可用授信額度及經營活動所得現金流，董事認為，貴集團將以持續經營方式繼續經營，因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史基準編製，惟投資物業按公平價值計量除外。

除下文所述外，截至2015年3月31日止三個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度貴集團綜合財務報表所採用者一致，下列為貴集團[編纂]所載財務資料，與貴公司H股在香港聯合交易所有限公司主板於2015年[●][編纂]相關。

於本中期，貴集團已首次採納國際會計準則委員會頒佈的國際金融報告標準特定修訂本，該修訂本對本中期具有強制性效力。

附錄二

未經審核中期財務資料

於本中期採用該等國際金融報告標準修訂本不會對本簡明綜合金融報表報告金額及／或本簡明綜合金融報表所載列披露產生重大影響。

4. 不明朗估計之主要來源

編製簡明綜合財務報表要求 貴公司董事當對無法通過其他來源清楚顯示的資產及負債賬面值作出判斷、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。

在編製簡明綜合財務報表中，公司董事採納 貴集團會計政策及不明朗估計之主要來源所作判斷與截至2012年、2013年及2014年止三個年度的綜合財務報表所採用者一致。

5. 財務風險管理

貴集團的活動存在多種風險。財務風險的最重要組成部分是市場風險、信用風險及資金流通風險。

簡明綜合財務報表不包括所有財務風險管理資料及綜合財務報表所需披露，並應與 貴集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度的綜合財務報表一併閱讀。

貴集團於本中期風險管理政策及流程未有變動。

6. 收入及分部資料

分部收入及業績

以下為按可呈報及經營分佈列出的 貴集團的收入及業績分析。

	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2015年3月31日止期間					
分部收入					
— 來自外部客戶.....	1,287,154	601,253	19,075	35,584	1,943,066
分部業績.....	660,094	265,839	(22,526)	31,679	935,086
截至2014年3月31日止期間					
分部收入					
— 來自外部客戶.....	1,180,688	484,408	23,828	14,066	1,702,990
分部業績.....	582,671	216,089	(33,394)	10,783	776,149

附錄二

未經審核中期財務資料

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主要經營決策者報告以用於資源分配及業績評估。

分部收入及業績之對賬

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入及合併收入	1,943,066	1,702,990
利潤		
分部利潤	935,086	776,149
利息收入	15,087	10,013
政府撥款	1,822	21,484
已收及應收補償金	1,887	5,189
投資物業公允價值變動	731,494	570,472
處置物業、廠房及設備的收益	114	690
已付及應付補償金	(9,625)	(5,681)
中心行政開支	(9,701)	(10,714)
應佔聯營企業利潤	936	1,692
應佔合營企業業績	12,438	(3,135)
財務成本	(244,190)	(214,169)
綜合稅前利潤	1,435,348	1,151,990

附錄二

未經審核中期財務資料

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3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自自有／租賃商場的收入	1,287,154	1,180,688
來自委管商場的收入：		
— 首次入場費	240,998	130,982
— 年度管理費	301,180	221,982
— 施工諮詢及管理費	59,075	131,444
	601,253	484,408
來自商品銷售及相關服務的收入		
— 商品銷售	12,567	17,312
— 提供相關服務	6,508	6,516
	19,075	23,828
其他	35,584	14,066
	1,943,066	1,702,990

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。

於本中期及比較期間，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。

7. 其他收入

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
利息收入：		
— 銀行存款	9,508	8,061
— 其他貸款及應收款項	5,579	1,952
利息收入總額	15,087	10,013
政府撥款	1,822	21,484
已收及應收補償金	1,887	5,189
	18,796	36,686

附錄二

未經審核中期財務資料

8. 其他損益

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
呆賬撥備，淨額.....	(18,156)	(41,302)
外匯收益淨額.....	2,045	—
處置物業、廠房及設備的收益.....	114	690
其他.....	945	(334)
	<u>(15,052)</u>	<u>(40,946)</u>

9. 其他開支

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
捐款.....	303	18
已付及應付補償金.....	9,625	5,681
上市開支.....	10,379	—
	<u>20,307</u>	<u>5,699</u>

10. 財務成本

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款的利息		
— 須於五年內悉數償還.....	200,523	174,726
— 無須於五年內悉數償還.....	31,987	35,339
融資租賃利息.....	5,831	5,878
債券利息.....	64,684	45,242
借款成本總額.....	303,025	261,185
減：合資格資產成本的資本化金額.....	(58,835)	(47,016)
	<u>244,190</u>	<u>214,169</u>

附錄二

未經審核中期財務資料

11. 稅前利潤

稅前利潤已扣除記入下列各項：

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	29,985	22,671
無形資產攤銷	5,837	1,642
呆賬撥備，淨額	18,156	41,302
確認為開支的存貨成本	9,285	14,739

12. 所得稅開支

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：— 中國企業所得稅	107,157	107,256
遞延稅項	280,674	198,959
所得稅開支	387,831	306,215

貴公司及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》(「《企業所得稅法》」)以及《企業所得稅法》實施細則，中國附屬公司的稅率為25%，惟根據西部大開發計劃且已獲准於本中期及比較期間根據《企業所得稅法》及相關法規享受15%的優惠稅率的若干附屬公司除外。

13. 股息

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期間確認為分派的股息：		
— 2014年最終股息(每股人民幣0.83元)	2,490,000	—

本中期，向 貴公司擁有人分派截至2014年12月31日止年度每股人民幣0.83元的最終股息。本中期宣派的最終股息合共金額為人民幣2,490,000,000元。 貴公司董事已釐定本中期將不會派付任何股息。

附錄二

未經審核中期財務資料

14. 每股盈利

截至2015年及2014年3月31日止三個月每股基本及攤薄盈利的計算以下列數據為依據：

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (貴公司擁有人應佔期內利潤).....	979,433	785,203
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數 (2014年：普通股數目).....	3,041,949,609	3,000,000,000

於本中期及比較期間， 貴集團並無發行任何攤薄性潛在普通股。

15. 投資物業

	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2014年1月1日(經審核).....	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變動.....	1,503,764	911,514	2,415,278
處置附屬公司.....	—	(592,000)	(592,000)
於2015年1月1日(經審核).....	56,239,000	6,727,000	62,966,000
添置.....	53,676	525,830	579,506
於損益中確認的公允價值變動.....	424,324	307,170	731,494
於2015年3月31日(未經審核).....	56,717,000	7,560,000	64,277,000

投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。 貴集團投資物業於各報告期末的公允價值乃由仲量聯行(一家擁有獨立合資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。

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，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。

附錄二

未經審核中期財務資料

在採用剩餘法對其他開發中的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，參考了有關市場中現有可供比較的銷售案例，亦已計及於評估日期與施工階段相關的應計施工成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

下表提供有關如何確定該等投資物業公允價值(尤其是使用的估值方法及輸入數據)的資料，以及根據公允價值計量中使用的變量可觀察的程度對公允價值計量進行分類的公允價值層級。

於2015年3月31日

綜合財務狀況表 所載由 貴集團 持有的投資物業	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要不可觀察 輸入數據	範圍
已竣工投資物業...	第3級	收入法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米 市場租金 (租賃建築面積)* 資本化率**	人民幣31元至 人民幣319元 5.5%至8.0%
若干處於早期 開發階段的 投資物業.....	第3級	直接比較法 主要輸入數據為： 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3,795元
其他開發中的 投資物業.....	第3級	剩餘法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米 市場租金 (租賃建築面積)* 資本化率**	人民幣58元 6.5%

附錄二

未經審核中期財務資料

於2014年12月31日

綜合財務狀況表

所載由 貴集團

持有的投資物業

	公允 價值層級	估值方法及主要輸入數據	重要不可觀察 輸入數據	範圍
已竣工投資物業...	第3級	收入法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米 市場租金 (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%
若干處於早期 開發階段的 投資物業.....	第3級	直接比較法 主要輸入數據為： 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
其他開發中的 投資物業.....	第3級	剩餘法 主要輸入數據為： 每月每平方米市場租金； 資本化率	每月每平方米 市場租金 (租賃建築面積)* 資本化率**	人民幣57元 6.5%

* 使用的每月每平方米市場(租賃建築面積)租金的略微上升會導致投資物業公允價值計量的大幅上升，反之亦然。

** 使用的資本化率的略微上升會導致投資物業公允價值計量的大幅下降，反之亦然。

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

於本中期內，並無轉入或轉出第3級的情況。

於本中期及比較期間，物業再估值時的未變現收益金額分別為人民幣731,494,000元及人民幣570,472,000元，於損益中確認。

貴集團已分別於2015年3月31日及2014年12月31日抵押約為人民幣56,861,000,000元及人民幣54,208,000,000元的投資物業，以獲得附註23所載授予 貴集團的銀行及其他借款，以及附註28所載授予若干關聯方的銀行及其他借款。

貴集團正在為開發中的投資物業獲取相關物業所有權證，該等物業於2015年3月31日及2014年12月31日的賬面值分別為人民幣5,360,000,000元及人民幣5,520,000,000元。 貴公司董事認為，相關物業所有權證可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

貴集團尚未獲得分別由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」)及上海星龍房地產開發有限公司(「星龍地產」)持有的回購商場的相關土地使用權證及投資物業所有

權證。該等投資物業於2015年3月31日及2014年12月31日的金額分別達人民幣4,963,000,000元及人民幣4,900,000,000元。貴公司董事認為，相關土地使用權證及物業所有權證均可於相關實體分拆後於限期內獲取，且無須產生重大成本。

除上文所披露的回購商場外，貴集團尚未獲得若干投資物業的相關土地使用權證及物業所有權證。相關物業的相關證明由上海紅星美凱龍企業發展有限公司（「上海企發」）及其附屬公司、合營及聯營企業（合稱為「上海企發集團」）持有，且該等投資物業於2015年3月31日及2014年12月31日的金額分別為人民幣4,113,000,000元及人民幣4,624,000,000元。董事認為，相關證明可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

一個商場位於用作科學研究及設計用途的土地上。於2015年3月31日及2014年12月31日，與該商場相關的投資物業的賬面值分別為人民幣1,682,000,000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限期內獲得，無須產生重大成本，且包含經濟利益的資源外流的可能性很低。

16. 物業、廠房及設備

於截至2015年3月31日止三個月期間，貴集團已合共人民幣17,694,000元的成本收購設備（截至2014年3月31日止三個月為：人民幣30,985,000元）。

附錄二

未經審核中期財務資料

17. 遞延稅項資產

以下為本中期確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	集團 債務重組	投資物業	尚未支付的 員工福利 及其他開支	壞賬撥備	遞延收入	未變現利潤	稅項虧損	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	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(經審核)	—	(9,062,481)	180,953	22,934	34,262	4,748	70,508	30,378	(8,718,698)
於損益內計入(扣除)	55,451	(817,847)	30,489	13,505	2,048	14,484	20,392	(7,328)	(688,806)
處置附屬公司	—	14,815	(1,904)	—	—	—	(1,464)	(242)	11,205
於2014年12月31日(經審核)	55,451	(9,865,513)	209,538	36,439	36,310	19,232	89,436	22,808	(9,396,299)
於損益內計入(扣除)	—	(248,814)	(53,424)	4,527	(230)	—	19,446	(2,179)	(280,674)
於2015年3月31日(未經審核)	55,451	(10,114,327)	156,114	40,966	36,080	19,232	108,882	20,629	(9,676,973)

附錄二

未經審核中期財務資料

在綜合財務狀況表中呈列時，若干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2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
遞延稅項資產.....	318,488	323,226
遞延稅項負債.....	(9,995,461)	(9,719,525)
	<u>(9,676,973)</u>	<u>(9,396,299)</u>

18. 其他非流動資產

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
收購土地使用權的預付款項.....	284,236	284,236
建設投資物業的預付款項.....	535,787	428,397
收購投資物業的預付款項(附註a).....	96,522	49,156
收購附屬公司的預付款項(附註b).....	62,191	62,191
應收附屬公司非控股股東款項(附註c).....	55,000	55,000
應收前附屬公司款項(附註d).....	47,441	41,041
應收關聯方款項(附註28).....	34,012	96,752
就建設投資物業支付的押金.....	134,308	134,308
根據中期經營租賃支付的押金.....	45,264	45,264
初步開發成本(附註e).....	138,909	133,909
其他.....	57,214	59,086
	<u>1,490,884</u>	<u>1,389,340</u>

附註：

(a)

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
河南德潤(見下文定義)*.....	38,596	18,082
東莞金譽(見下文定義)**.....	57,926	31,074
	<u>96,522</u>	<u>49,156</u>

* 該等款項指中國農業銀行股份有限公司(「中國農業銀行」)根據委託貸款安排向河南德潤置業有限公司(「河南德潤」)提供的貸款，用於在由河南德潤持有的某地塊上開發商場。該委託貸款以該地塊的土地使用權為擔保，浮動利率為中國人民銀行基準年利率的110%，將於2015年9月償還，且以人民幣計值。根據 貴集

附錄二

未經審核中期財務資料

團與河南德潤訂立的協議，貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。部分對價將以委託貸款結算。董事將該委託貸款確認為收購其他非流動資產中投資物業的預付款項。於本簡明綜合財務報表發行日期，貴集團尚未完成有關收購事項。

- ** 該款項指上海銀行股份有限公司（「上海銀行」）根據委託貸款安排向東莞金譽房地產開發有限公司（「東莞金譽」）提供的貸款，該貸款用於開發東莞金譽持有的某地塊上的商場。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%，須於2016年4月償還，且以人民幣計值。根據貴集團與東莞金譽訂立的協議，貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。部分對價將以委託貸款結算。貴公司董事將該委託貸款確認為其他非流動資產中收購投資物業的預付款項。於該等簡明綜合財務報表發行日期，貴集團尚未完成有關收購事項。
- (b) 該等款項指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。昆明迪肯由昆明滇池投資有限責任公司成立，持有位於雲南省昆明市一幅地塊的土地使用權。就董事所知，迄今為止，昆明迪肯尚未開展任何實質業務活動。於本簡明綜合財務報表發行日期，該項收購尚未完成。
- (c) 該等款項指應收陝西煒華實業有限公司的款項，該等款項無擔保、免息及按要求償還。董事認為，該等款項將於各報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。
- (d) 該等款項指應收前附屬公司的款項，該公司已於2014年4月被處置。該等款項無擔保、免息及按要求償還。董事認為，該等款項將於各報告期末起十二月之後結算，因此分類為非流動資產。
- (e) 該等款項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。根據貴集團與該非控股股東訂立的協議，相關土地使用權證將由該非控股股東轉讓予貴集團作為注資。

附錄二

未經審核中期財務資料

19. 應收貿易及其他應收款項

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項		
— 應收第三方款項.....	840,489	701,206
— 應收關聯方款項(附註28).....	7,012	10,445
減：呆賬撥備.....	(134,330)	(117,283)
	713,171	594,368
應收票據.....	2,000	38,970
	715,171	633,338
向第三方作出的預付款項.....	135,573	117,441
向關聯方作出的預付款項.....	13,139	55,150
其他可收回稅項.....	38,010	40,159
應收第三方款項(附註a).....	219,088	178,139
應收附屬公司非控股股東款項(附註a).....	134,572	90,301
應收關聯方款項(附註28).....	101,386	82,257
押金.....	66,853	64,880
將代表商戶收取的款項(附註b).....	47,092	45,064
其他.....	26,717	22,163
減：呆賬撥備.....	(24,653)	(36,653)
	757,777	658,901
	1,472,948	1,292,239

附註：

- (a) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。
- (b) 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)。該等款項乃指，當客戶通過信用卡付款時，須代表商戶從中國境內若干銀行收取的款項。

下表所示為按賬齡劃分的應收票據款項及應收貿易分析，扣除呆賬撥備，在呈列時以各報告期末確認收入的日期為基準：

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
少於1年.....	517,906	536,373
1-2年.....	180,232	78,938
2-3年.....	14,033	14,245
3年以上.....	3,000	3,782
	715,171	633,338

附錄二

未經審核中期財務資料

貴集團未向其客戶授出任何信貸期。貴集團根據估計的不可收回金額確認呆賬撥備，該等不可收回金額乃參考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。

20. 限制性銀行存款

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
就向 貴集團授出的銀行融資(包括銀行借款)		
抵押的存款(附註a)	77,603	56,652
報告時分析如下：		
非流動(附註b)	62,086	49,472
流動	15,517	7,180
	<u>77,603</u>	<u>56,652</u>

附註：

- (a) 該等款項指就向 貴集團授出的若干銀行融資(包括銀行借款)抵押予銀行作為擔保的以人民幣計值的銀行存款。
- (b) 就向 貴集團授出的銀行及其他借款抵押存款抵押作為擔保，且預計不會於各報告期末後十二個月內解除的存款被分類為非流動資產。

限制性銀行存款的現行市場利率如下：

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	%	%
	(未經審核)	(經審核)
年利率範圍	2.85-3.25	2.85-3.25

21. 銀行結餘及現金

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
現金	10,024	12,156
原到期日在三個月以內的銀行存款	3,506,524	3,580,248
現金及現金等價物	3,516,548	3,592,404
原到期日在三個月以上的銀行存款	70,066	72,456
銀行結餘及現金	<u>3,586,614</u>	<u>3,664,860</u>

附錄二

未經審核中期財務資料

銀行結餘的現行市場利率如下：

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	%	%
	(未經審核)	(經審核)
年利率範圍.....	0.35–3.25	0.35–3.25

於2015年3月31日及2014年12月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值，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施加的外匯管制。

22. 應付貿易款項及其他應付款項

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應付貿易款項(附註a).....	207,777	180,171
應付員工成本.....	227,172	389,068
應付股息.....	364,284	—
應付附屬公司非控股股東之股息.....	58,600	3,600
其他應付稅項.....	140,359	107,815
應付利息.....	133,271	69,150
應付第三方款項(附註b).....	314,650	436,367
應付附屬公司非控股股東款項(附註b).....	185,314	150,413
應付關聯方款項(附註28).....	463,329	279,478
應付施工成本.....	417,960	531,674
代表商戶收取的款項(附註c).....	1,735,126	738,912
自商戶收取的押金.....	1,485,163	1,377,784
已收預付卡的預付款項(附註d).....	67,729	127,325
已收意向定金(附註e).....	376,346	400,890
應計租金及其他開支.....	243,848	223,038
其他.....	77,540	87,873
	<u>6,290,691</u>	<u>4,923,387</u>
	<u>6,498,468</u>	<u>5,103,558</u>

附錄二

未經審核中期財務資料

附註：

(a) 以下為按賬齡呈列的各報告期末應付貿易款項及應付票據分析，以開具發票日期為基準：

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
少於1年	195,725	163,827
1-2年	4,734	8,589
2-3年	5,601	6,100
3年以上	1,717	1,655
	<u>207,777</u>	<u>180,171</u>

(b) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。

(c) 該等款項乃指代表商戶收取(商戶進行商品銷售產生的)所得款項，將於與商戶預先商定的結算期(通常為七日)內匯付。

(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，預付費卡中的所得款項將於結算期(通常為七日)內轉賬予商戶。

(e) 該等款項指正式的委管安排訂立前，從客戶收取的意向定金。該等款項將於正式安排訂立或合作終止後予以匯付。

23. 銀行及其他借款

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有擔保(附註a)	11,834,939	9,970,829
銀行貸款，無擔保(附註b)	174,700	114,700
其他貸款，有擔保(附註a、c)	1,101,520	1,323,470
	<u>13,111,159</u>	<u>11,408,999</u>

附註：

(a) 銀行及其他貸款以 貴集團的若干投資物業及銀行存款為擔保，詳情分別載於附註15及20。

於2015年3月31日及2014年12月31日，銀行及其他貸款分別為人民幣4,156,333,000元及人民幣3,429,487,000元，亦由若干關聯方擔保，詳情載列於附註28(c)。

(b) 2015年3月31日及2014年12月31日的結餘並無擔保。

(c) 於2015年3月31日及2014年12月31日的其他貸款主要指來自若干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 貴集團的若干投資物業為擔保，按7.59%的固定年利率計息，並且應當自2014年起於各季末分期償還，貸款到期日為2023年11月28日。

附錄二

未經審核中期財務資料

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
固定利率借款.....	2,106,520	1,703,470
浮動利率借款.....	11,004,639	9,705,529
	<u>13,111,159</u>	<u>11,408,999</u>
借款償還期：		
一年內或按要求	2,431,317	2,325,523
一年以上，但不超過兩年	2,551,971	1,727,965
兩年以上，但不超過五年	5,448,382	4,163,599
五年以上	2,679,489	3,191,912
	<u>13,111,159</u>	<u>11,408,999</u>
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	2,431,317	2,325,523
一年後到期的款項	<u>10,679,842</u>	<u>9,083,476</u>

貴集團借款的實際利率(亦相當於合同約定利率)範圍如下：

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	% (未經審核)	% (經審核)
固定利率銀行借款.....	6.15-7.59	6.15-7.80
浮動利率銀行借款.....	5.89-8.64	5.89-8.64

浮動利率銀行借款的利率以中國人民銀行的基準利率為依據。

貴集團的銀行及其他借款以人民幣為單位。

24. 其他非流動負債

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
預收首次入場費.....	703,417	744,417
應付租金(附註a).....	292,818	292,323
應付附屬公司非控股股東款項(附註b).....	377,718	414,147
應付關聯方款項(附註28).....	—	419,345
	<u>1,373,953</u>	<u>1,870,232</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限內確認為開支。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。

附錄二

未經審核中期財務資料

(b) 該等款項無擔保、免息且應於附屬公司盈利後按要求償還。貴公司董事認為，該等款項須於各報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動負債。

25. 股本

每股人民幣1.00元的已發行及繳足股本：

	人民幣千元
於2014年1月1日及2014年12月31日	3,000,000
已發行股份	80,329
於2015年3月31日	<u>3,080,329</u>

2015年1月4日，Candlewood Investment SRL（「Candlewood」）及Springwood Investment SRL（「Springwood」）與貴公司、紅星投資及貴公司其他股東訂立增資及認購協議，據此，Candlewood及Springwood以每股人民幣5.39元的價格進一步認購貴公司60,917,952股及19,411,086股股份。總對價約為人民幣432,973,000元，其中約人民幣80,329,000元繳足注入註冊資本，約人民幣352,644,000元則注入貴公司的股份溢價中。該項出資於2015年2月全部完成。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。

26. 資本承擔

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
— 與收購及興建投資物業(包括通過收購附屬公司) 相關的資本開支	<u>4,040,501</u>	<u>4,707,735</u>

於2015年3月31日，已授權但未訂約的資本開支為人民幣474,278,000元。

27. 或有負債

於2015年3月31日及2014年12月31日，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元及人民幣400,000,000元的貸款向銀行發出財務擔保，其中人民幣180,000,000元及人民幣258,000,000元由該合營企業分別於2015年3月31日及2014年12月31日動用。貴公司董事認為，貴集團提供的財務擔保的公允價值並不重大，原因是合營企業具有良好的財務狀況。

根據適用中國法律法規，物業租約必須向中華人民共和國住房和城鄉建設部地方分支機構辦理登記。於2015年3月31日，貴集團尚未登記的展覽空間協議約有17,600份，貴集團就此可能被處以罰款的總額估計約為人民幣17.6百萬元至人民幣176百萬元。貴公司董事認為，貴集團遭受罰款的風險微乎其微。

附錄二

未經審核中期財務資料

28. 關聯方交易

貴集團擁有下列關聯方結餘及交易。

(a) 於本中期及比較期間，下列各方被確定為 貴集團的關聯方，相應關係如下所列：

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
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
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

附錄二

未經審核中期財務資料

關連方名稱	關係
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
紅星投資	最終控股公司
上海企發集團	與紅星投資受共同控制
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 (統稱「上海名藝」)	貴集團的合營企業
成都東泰商城有限公司(「成都東泰」)	貴集團的合營企業
西安佳鑫紅星家居有限責任公司(「西安佳鑫」)	貴集團的合營企業
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」)	貴集團的聯營企業
蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司 (「蘇州中翔」)	貴集團的聯營企業

附錄二

未經審核中期財務資料

(b) 於本中期及比較期間，貴集團與下列關聯方進行交易，詳情如下：

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已收及應收下列關聯方首次入場費及年度管理費：		
揚州全球.....	500	500
濟寧鴻瑞.....	750	1,000
陝西鴻瑞.....	417	1,250
徐州國際.....	475	475
徐州全球.....	775	775
興化星凱.....	875	—
上海企發集團.....	3,125	2,125
蚌埠博覽.....	125	125
上海名藝.....	750	750
	<u>7,792</u>	<u>7,000</u>
租金收入來自：		
錢玉梅女士.....	302	283
已付及應付予下列各方的租金開支：		
常州裝飾城.....	3,795	3,450
車國興先生.....	84	84
金科地產.....	9,921	9,921
	<u>13,800</u>	<u>13,455</u>

(c) 於各報告期末，貴集團已向下列關聯方提供擔保或接受下列關聯方提供之擔保，詳情如下所列：

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
(i)就獲授的銀行授信額度向下列關聯方提供的擔保：		
成都東泰(附註27).....	180,000	258,000

(ii)與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押物業：

與星龍地產持有的回購商場相關的投資物業及星龍商場的其他物業抵押予銀行，用作銀行向紅星投資提供的抵押貸款的擔保。於2015年3月31日，相關抵押貸款已悉數償付，相關抵押隨即相應解除(於2014年12月31日的未償還抵押貸款為人民幣519,000,000元)。

與大連投資持有的回購商場相關的投資物業及大連投資的其他物業抵押予銀行，用作銀行向大連投資提供的抵押貸款的擔保。於2015年3月31日的未償還抵押貸款為人民幣530,000,000元(2014年12月31日：人民幣530,000,000元)。

附錄二

未經審核中期財務資料

此外，貴集團已收到有關關聯方就所抵押物業提供的押金，詳情載於附註28(d)。

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
(iii)就獲授的銀行授信額度向下列關聯方提供的擔保：		
車建興先生.....	1,749,428	1,499,428
車建興先生及陳淑紅女士.....	380,000	380,000
車建興先生、紅星傢俱及紅星投資.....	1,029,665	1,052,819
紅星傢俱.....	898,000	398,000
車建芳女士.....	99,240	99,240
	<u>4,156,333</u>	<u>3,429,487</u>

該等銀行授信額度也以貴集團的若干物業及限制性銀行存款作為擔保，詳情分別載於附註15及20。

(d) 於各報告期末，貴集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下所列：

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收款項：貿易性質		
徐州全球.....	883	91
興化星凱.....	2,521	2,146
上海企發集團.....	3,438	8,208
錢玉梅女士.....	104	—
上海名藝.....	66	—
	<u>7,012</u>	<u>10,445</u>
預付款項：貿易性質		
上海企發集團.....	13,139	55,150
其他應收款項：非貿易性質		
紅星投資(附註).....	18,536	—
上海企發集團(附註).....	—	1,807
上海名藝(附註).....	82,800	80,400
西安佳鑫(附註).....	50	50
	<u>101,386</u>	<u>82,257</u>

附註：該等金額無擔保、免息及按要求償還。

附錄二

未經審核中期財務資料

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
其他非流動資產：非貿易性質		
蘇州中翔(附註).....	34,012	96,752

附註：該等金額無擔保、免息及於蘇州中翔盈利後按的要求償還。 貴公司董事認為，該等金額應於各報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
預收租金及服務費：貿易性質		
陝西鴻瑞.....	1,250	1,250
徐州全球.....	458	458
興化星凱.....	1,634	1,634
錢玉梅女士.....	—	175
上海名藝.....	684	684
上海企發集團.....	6,383	6,383
	<u>10,409</u>	<u>10,584</u>
其他應付款項：非貿易性質		
深圳紅星(附註).....	40,348	40,346
上海企發集團(附註).....	3,215	7,297
蘇州中翔(附註).....	421	371
	<u>43,984</u>	<u>48,014</u>

附註：該等金額無擔保、免息及按的要求償還。

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
就提供的擔保應付關聯方的款項：		
紅星投資(其他應付款項).....	—	231,464
上海企發集團(其他應付款項).....	419,345	—
上海企發集團(非流動負債).....	—	419,345
	<u>419,345</u>	<u>650,809</u>

如附註28(c)所披露，與星龍地產及大連投資持有的回購商場相關的投資物業抵押予銀行，用作銀行向紅星投資及上海企發集團提供的抵押貸款的擔保。

貴集團與上海企發集團及紅星投資簽訂反擔保協議。依照該等協議，上海企發集團及紅星投資向 貴集團繳付押金，該等押金依照相關尚未償還的抵押貸款以及上海企發集團

附錄二

未經審核中期財務資料

或紅星投資應攤份額確定。所需押金水平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。

2015年3月31日，與星龍地產持有的回購商場相關的抵押貸款已悉數償還，貴集團已相應地向紅星投資免除相關押金。

(e) 主要管理人員酬金

主要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，包括貴公司董事及其他主要管理人員。主要管理人員薪酬如下所列：

	截至3月31日止三個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利.....	9,396	9,530
退休福利供款.....	120	119
	<u>9,516</u>	<u>9,649</u>

29. 公允價值

董事認為於簡明綜合財務報表中以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值近似於其在各報告期末的公允價值。