

概 要

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

概覽

根據弗若斯特沙利文的數據，我們是中國經營面積最大、商場數目最多、地理覆蓋面積最廣的家居裝飾及傢俱商場運營商。2000年，我們推出了「紅星美凱龍」品牌，並開設了首個品牌商場，截至2014年12月31日，商場網絡增至158個，總經營面積約為10,752,853平方米，在中國26個省份115個城市提供18,000多個產品品牌。截至2014年12月31日，我們擁有大量商場儲備，包括25個籌備中的自營商場，估計總建築面積約為3,460,438平方米；359個籌備中的委管商場，估計總建築面積約為20,471,000平方米。

我們在快速增長的家居裝飾及傢俱零售市場佔有領先市場地位。根據弗若斯特沙利文的數據，中國家居裝飾及傢俱零售市場是中國家居裝飾及傢俱行業中增長最迅速的類別之一，預計在未來五年將以10.0%的年複合增長率延續這一趨勢。根據弗若斯特沙利文的數據，2014年，就零售額而言，我們在家居裝飾及傢俱零售市場中所佔市場份額最大，佔連鎖零售商場行業市場份額的10.8%，佔商場市場份額的3.9%，佔整個零售市場份額的2.6%。我們認為，我們領先的市場地位和無與倫比的地域覆蓋範圍將使我們能充分地把握這個具有吸引力的增長機遇。

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

業務模式

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

透過雙管齊下的業務模式，我們可快速擴張並進一步深入發展，還可以有效控制自身投資風險。我們大部分自營商場戰略性地位於一二線城市，通過租金及管理費提供經常性的可預測的經營收入。展覽空間協議的期限一般為一年，可予續期。由於大部分委管商場

概 要

均位於三線及其他城市，故我們能有效擴大地域覆蓋面以進一步增加我們在中國的市場份額及提升品牌知名度。截至2014年12月31日，我們經營了52個自營商場（總經營面積約為4,033,458平方米）及106個委管商場（總經營面積約為6,719,395平方米）。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場產生的收入分別佔總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%，而委管商場產生的收入分別佔總收入的26.6%、33.2%、35.1%、28.4%及30.9%。該業務模式鞏固我們在發達地區的市場領導地位，有利我們把握其消費增長及物業增值帶來的機遇，與此同時迅速在三線及其他城市拓展我們的地理分佈，而不會產生大量資本開支。

下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月自有／租賃商場所得收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(千元，百分比除外)									
自有／租賃商場：										
— 自有商場	3,052,245	79.2	3,320,847	79.1	3,868,302	79.2	943,375	79.9	1,017,646	79.1
— 租賃商場	785,004	20.4	864,487	20.6	1,001,425	20.5	233,421	19.8	264,953	20.6
— 其他	14,318	0.4	13,685	0.3	14,111	0.3	3,892	0.3	4,555	0.3
合計	3,851,567	100.0	4,199,019	100.0	4,883,838	100.0	1,180,688	100.0	1,287,154	100.0

下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月委管商場業務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(千元，百分比除外)									
首次入場費	527,161	37.7	988,182	46.7	1,014,121	36.4	130,982	27.1	240,998	40.1
年度管理費	718,597	51.3	854,700	40.4	1,092,892	39.2	221,982	45.8	301,180	50.1
施工諮詢及管理費	154,117	11.0	271,986	12.9	679,341	24.4	131,444	27.1	59,075	9.8
委管商場所得收入	1,399,875	100.0	2,114,868	100.0	2,786,354	100.0	484,408	100.0	601,253	100.0

下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月自有／租賃商場及委管商場的毛利率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(未經審核)				
自有／租賃商場：					
— 自有商場		84.3%	81.7%	82.9%	86.2%
— 租賃商場		31.2%	33.6%	41.8%	41.7%
— 所有商場		73.2%	71.4%	74.1%	76.7%
委管商場		70.3%	74.7%	75.8%	67.2%

概 要

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，成熟商場(包括上海真北商場、常州飛龍商場、無錫錫山商場、北京西四環商場、天津河西商場、天津紅橋商場、北京東四環商場、上海汶水商場、成都武侯商場、鄭州商都商場、瀋陽鐵西商場、北京北四環商場、南京卡子門商場、上海浦東滬南商場、常州武進商場、濟南天橋商場、雲南商場、南京中央路商場、常州裝飾城、長沙賀龍商場、連雲港人民商場、重慶江北商場、長沙韶山商場、杭州古墩商場、重慶南坪商場、北京北五環商場、深圳香蜜湖商場、成都雙楠商場及蕪湖明輝商場)的毛利率分別為77.5%、76.9%、77.5%、77.3%及78.9%。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，由於我們就租賃商場支付的租金或固定費用已計入銷售及服務成本，自有商場的毛利普遍高於租賃商場的毛利。

下表載列若干有關截至所示日期或所示期間自營商場及委管商場的經營數據：

	截至12月31日止年度／截至12月31日			截至3月31日止三個月 ／截至3月31日	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
自營商場					
運營中					
— 商場數目	38	44	52	46	51
— 自有商場	21	26	31	27	31
— 租賃商場	13	14	17	15	16
— 合營聯營商場	4	4	4	4	4
— 經營面積(平方米)	3,202,676	3,581,062	4,033,458	3,698,335	3,987,058
— 平均實際單位經營收入 (人民幣元/平方米/月)					
— 合計	116	111	115	117	116
— 成熟商場	130	135	144	143	146
— 平均出租率	90%	97%	96%	96%	96%
— 同店增長	—	4.7%	8.4%	—	—
籌備中					
— 商場數目	27	29	25	28	25
— 估計總建築面積(平方米)	3,340,204	3,821,248	3,460,438	3,680,031	3,460,438
委管商場					
運營中					
— 商場數目	77	85	106	89	107
— 經營面積(平方米)	5,452,590	5,860,153	6,719,395	6,073,575	6,706,396
— 平均出租率	85%	91%	96%	90%	94%
籌備中					
— 商場數目	177	255	359	267	380
— 實際/估計總建築面積 (平方米)	12,062,419	16,701,124	20,471,000	16,933,910	21,037,500

附註：

- 截至2013年12月31日止年度，截至2013年12月31日已經營至少24個月的自營商場產生的收入約為人民幣4,027.5百萬元，詳情載於「技術詞彙表」一節，相較截至2012年12月31日止年度相關商場產生約人民幣3,845.8百萬元的收入，同店增長率為4.7%。
- 截至2014年12月31日止年度，截至2014年12月31日已經營至少24個月的自營商場產生的收入約為人民幣4,699.1百萬元，詳情載於「技術詞彙表」一節，相較截至2013年12月31日止年度相關商場產生約人民幣4,336.3百萬元的收入，同店增長率為8.4%。

我們的競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢使我們領先競爭對手：(i)毋庸置疑的市場領導者，具備遍佈全國的網絡；(ii)中國家居裝飾及傢俱行業享負盛名及備受讚譽的品牌；(iii)通過卓越服務與品質提供與眾不同的購物體驗；(iv)通過擁有家居裝飾及傢俱生態系統中極具吸引力的第三方

概 要

平台創造顯著的稀缺價值；(v)雙管齊下的擴張模式高效且難以複製；及(vi)由董事長車建興先生率領的富有遠見、具有創新能力及經驗豐富的管理團隊。詳情請參閱本文件第136頁「業務 — 我們的競爭優勢」。

我們的戰略

我們旨在執行以下戰略以增加我們的市場份額及鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱零售行業的領導地位：(i)透過主動管理促進現有商場網絡的增長及表現；(ii)透過戰略性擴張商場網絡鞏固我們的市場領導力；(iii)以多元化形式及多元化品牌組合滲透更多市場；(iv)全面推出電子商務平台，為顧客提供全渠道零售體驗；(v)拓展具吸引力的關聯產品及服務；及(vi)透過推行資訊科技系統及商業化來自我們廣大零售網絡的「大數據」，提升運作效率。詳情請參閱本文件第142頁「業務 — 我們的戰略」。

歷史財務資料概要

下表載列我們於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月的綜合財務資料概要。所有數據均摘自本文件附錄一會計師報告所載經審核綜合財務報表及附錄二未經審核中期財務資料所載已審閱綜合財務資料。下文所載財務資料應與本文件第I-1頁附錄一所載會計師報告一併閱讀。

歷史綜合收益表數據摘錄

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比
	(未經審核)									
	(千元，百分比除外)									
收入	5,253,733	100.0	6,360,703	100.0	7,935,131	100.0	1,702,990	100.0	1,943,066	100.0
銷售及服務成本	(1,452,260)	(27.6)	(1,789,571)	(28.1)	(2,054,070)	(25.9)	(510,499)	(30.0)	(512,308)	(26.4)
毛利	3,801,473	72.4	4,571,132	71.9	5,881,061	74.1	1,192,491	70.0	1,430,758	73.6
投資物業公允價值變動	1,112,493	21.2	2,055,060	32.3	2,415,278	30.4	570,472	33.5	731,494	37.6
稅前利潤	3,095,249	58.9	4,468,879	70.3	5,350,171	67.4	1,151,990	67.7	1,435,348	73.9
所得稅開支	(838,652)	(15.9)	(1,199,552)	(18.9)	(1,428,167)	(18.0)	(306,215)	(18.0)	(387,831)	(20.0)
年內利潤及全面收入總額	2,256,597	43.0	3,269,327	51.4	3,922,004	49.4	845,775	49.7	1,047,517	53.9
以下人士應佔：										
本公司擁有人	1,907,090	36.3	3,013,182	47.4	3,632,917	45.8	785,203	46.1	979,433	50.4
非控股權益	349,507	6.7	256,145	4.0	289,087	3.6	60,572	3.6	68,084	3.5
	2,256,597	43.0	3,269,327	51.4	3,922,004	49.4	845,775	49.7	1,047,517	53.9
非國際財務報告準則標準：										
核心純利	1,296,644	24.7	1,626,250	25.6	2,208,297	27.8	425,390	25.0	511,319	26.3
經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利	2,427,580	46.2	2,978,620	46.8	4,020,399	50.7	831,402	48.8	987,055	50.8

概 要

非《國際財務報告準則》標準

為補充我們根據《國際財務報告準則》呈列的綜合財務報表，我們也採用核心純利及經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利作為其他財務標準。我們呈列該等財務標準乃因為我們的管理層使用該等財務標準評估我們的經營表現。我們也認為，該等財務標準將為投資者及其他人士提供有用資料，以按我們管理層相同的方式了解及評估我們的綜合營業績，並比較各會計期間的財務業績及我們同業公司的財務業績。

我們透過非《國際財務報告準則》財務標準與最新《國際財務報告準則》表現標準之間的對賬彌補非《國際財務報告準則》標準的不足之處，所有標準均應於評估我們的表現時予以考慮。下表載列所呈列年度的核心純利及經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利與根據《國際財務報告準則》計算及呈列的最直接可供比較財務標準（即利潤及全面收入總額）的對賬。有關核心純利及經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利的調整基準以及其他收入的性質，請參閱本文件第298頁「財務資料 — 非《國際財務報告準則》標準」及本文件第293頁「經營報表若干項目的概述 — 其他收入」。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
利潤及全面收入總額	2,256,597	3,269,327	3,922,004	845,775	1,047,517
投資物業公允價值變動	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)	(570,472)	(731,494)
加回：所得稅影響 ⁽¹⁾	278,123	513,765	603,820	142,618	182,874
	1,422,227	1,728,032	2,110,546	417,921	498,897
加回：其他開支	6,115	26,564	112,855	5,699	20,307
加回：其他損益	48,387	30,172	187,197	40,946	15,052
減：其他收入	(221,947)	(192,445)	(169,717)	(36,686)	(18,796)
加回：所得稅影響 ⁽²⁾	41,862	33,927	(32,584)	(2,490)	(4,141)
核心純利 ⁽³⁾	1,296,644	1,626,250	2,208,297	425,390	511,319

附註：

(1) 指投資物業公允價值變動的25%。

(2) 指(i)其他開支及(ii)其他損益減去(iii)其他收入的總和的25%。

(3) 核心純利按除投資物業公允價值增加所得收益、其他損益、其他開支及其他收入以及就上述各項的所得稅影響的進一步調整以外的利潤及全面收入總額計算。因核心純利不包括影響期內利潤及全面收入總額的所有項目，故採用核心純利作為分析工具存在重大限制。核心純利抵銷了投資物業公允價值增加所得非現金收益的影響及其他損益、其他開支及其他收入等可能於日後再次產生的其他非經常或非核心項目的影響。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
利潤及全面收入總額	2,256,597	3,269,327	3,922,004	845,775	1,047,517
加：所得稅開支	838,652	1,199,552	1,428,167	306,215	387,831
稅前利潤	3,095,249	4,468,879	5,350,171	1,151,990	1,435,348
加：					
財務成本	554,396	631,358	856,162	214,169	244,190
物業、廠房及設備折舊	84,673	95,955	102,260	22,671	29,985
無形資產攤銷	4,310	4,975	14,562	1,642	5,837
減：					
應佔聯營企業利潤	(45,545)	(41,613)	(14,133)	(1,692)	(936)
應佔合營企業利潤／(虧損)	14,435	9,835	(3,680)	3,135	(12,438)
其他開支	6,115	26,564	112,855	5,699	20,307
其他損益	48,387	30,172	187,197	40,946	15,052
投資物業公允價值變動	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)	(570,472)	(731,494)
其他收入	(221,947)	(192,445)	(169,717)	(36,686)	(18,796)
經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利 ⁽¹⁾	2,427,580	2,978,620	4,020,399	831,402	987,055

概 要

附註：

- (1) 經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤加回財務成本、折舊、攤銷及減值，進一步經調整至不包括投資物業公允價值增加所得收益、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、其他損益、其他開支及其他收入。因經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利並未反映影響經營的所有收入及開支項目，故使用經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利存在若干限制。《國際財務報告準則》並未界定經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利一詞，且經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利並非計量根據《國際財務報告準則》所早列利潤及全面收入總額或流動資金的方法。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利抵銷對了解及評估經營及財務業績而言屬重大因素的影響，包括折舊開支、攤銷、所得稅、財務成本、投資物業公允價值增加所得收益、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、其他損益、其他開支及其他收入，該等項目已經並可能繼續會於業務中產生。此外，經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利抵銷營運資金、資本開支及其他投資活動變動產生的影響。

鑒於非《國際財務報告準則》標準的上述限制，於評估我們的經營及財務表現時，閣下不應單獨考慮核心純利及經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利，或用以替代我們期內利潤及全面收入總額，或根據《國際財務報告準則》計算的任何其他經營表現標準。此外，所有公司未必會以相同方式計算該等標準，故該等標準與其他公司採用的其他類似名稱的標準不具可比性。

歷史綜合財務狀況表數據摘錄

	截至12月31日			截至2015年 3月31日
	2012年	2013年	2014年	(未經審核)
	(人民幣千元)			
流動資產.....	5,788,227	4,959,251	5,125,479	5,280,537
流動負債.....	(6,887,250)	(9,288,047)	(10,419,993)	(11,690,897)
流動負債淨額.....	(1,099,023)	(4,328,796)	(5,294,514)	(6,410,360)
非流動負債.....	(20,987,424)	(23,093,779)	(24,084,806)	(25,462,391)
非流動資產.....	55,270,616	61,901,164	66,792,413	68,213,834
資產淨值.....	33,184,169	34,478,589	37,413,093	36,341,083

歷史綜合現金流量表數據摘錄

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(人民幣千元)				
經營活動所得(所用)現金淨額.....	2,991,880	3,615,518	3,247,292	795,785	1,369,077
投資活動所得(所用)現金淨額.....	(3,067,498)	(3,215,185)	(2,564,096)	(1,248,781)	(919,022)
融資活動所得(所用)現金淨額.....	283,240	(361,597)	(895,717)	(124,456)	(525,911)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額.....	207,622	38,736	(212,521)	(577,452)	(75,856)

關鍵財務比率

下表載列了截至所示日期或期間的若干財務比率概要。請參閱本文件第336頁「財務資料 — 關鍵財務比率」。

	截至12月31日止年度 / 截至12月31日			截至3月31日止三個月 / 截至3月31日	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(未經審核)				
流動比率(倍數) ⁽¹⁾	0.84×	0.53×	0.49×	—	0.45x
速動比率(倍數) ⁽²⁾	0.84×	0.53×	0.49×	—	0.45x
總資本負債比率(%) ⁽³⁾	35.3%	40.8%	40.7%	—	46.6%
淨資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	23.9%	29.7%	30.9%	—	36.7%
資產—負債比率(%) ⁽⁵⁾	45.7%	48.4%	48.0%	—	50.6%
股本回報率(%) ⁽⁶⁾	7.1%	9.7%	10.9%	—	11.4%
總資產回報率(%) ⁽⁷⁾	3.4%	5.1%	5.7%	—	5.8%
毛利率(%) ⁽⁸⁾	72.4%	71.9%	74.1%	70.0%	73.6%
純利率(%) ⁽⁹⁾	43.0%	51.4%	49.4%	49.7%	53.9%
核心純利率(%) ⁽¹⁰⁾	24.7%	25.6%	27.8%	25.0%	26.3%
利息開支償付率(倍數) ⁽¹¹⁾	2.57×	3.08×	3.79×	3.18x	3.26x

附註：

(1) 指各期末的流動資產除以流動負債。

(2) 指各期末的流動資產減存貨再除以流動負債。

(3) 指各期末計息銀行借款及其他借款、債券及融資租賃債務總額除以權益總額的比率。

概 要

- (4) 指各期末計息銀行借款及其他借款、債券及融資租賃債務總額(扣除銀行結餘及現金)除以權益總額的比率。
- (5) 指各期末總負債除以總資產的比率。
- (6) 指利潤及全面收入總額除以各期初及期末權益總額的算術平均數的比率，隨後按年度計算(如適用)。
- (7) 指利潤及全面收入總額除以各期初和期末總資產結餘的算術平均數的比率，隨後按年度計算(如適用)。
- (8) 指各期間的毛利除以收入的比率。
- (9) 指各期間的利潤及全面收入總額除以收入的比率。
- (10) 指各期間的核心純利除以收入的比率。
- (11) 指各期間的經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以資本化之前的利息開支。

物業估值

以下資料乃摘錄自「附錄四 — 物業估值報告」中仲量聯行的估值報告，概述了仲量聯行對各類物業的評估及所節選的仲量聯行評估過程中使用的關鍵參數。有關估值及仲量聯行評估過程中使用的關鍵參數的詳情，請參閱本文件第IV-1頁的「附錄四 — 物業估值報告」。敬請注意，仲量聯行編製的市值乃基於若干假設，這些假設可能會發生變化，有關市值可能無法實現。詳情請參閱本文件第53頁「風險因素 — 與我們業務和行業相關的風險 — 物業估值報告中投資物業的評估價值可能與實際可變現價值存在差異，並有可能調整」。

編號	物業類別	截至2015年 3月31日的 現時市值 (人民幣百萬元)	估值方法及關鍵參數	附錄四中的頁碼
A部分 — 本集團持有的物業權益				
	第一類 — 本集團在中國持作投資的物業權益	47,786	收入法：評估源自現有租賃及在現有市場上可獲得的物業租金收入(計及租約期滿後租賃的收入增長潛力)，當時已將有關收入資本化，以按適當的資本化率確定市值。	IV-5
	第二類 — 本集團在中國持有處於開發階段的物業權益	7,235	直接比較法：截至估值日期，假設處於開發階段的物業權益將根據本集團提供的最新開發計劃開發及完成；參考有關市場中現有可供比較的銷售案例，亦已計及已產生的施工成本及與施工階段相關的專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。	IV-10
	第三類 — 本集團在中國持作未來開發的物業權益	325	直接比較法：假設物業權益現時可即時交吉出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。	IV-12
	合計	55,346		
B部分 — 五家公司持有的物業權益				
		7,449	收入法：評估源自現有租賃及在現有市場上可獲得的物業租金收入(計及租約期滿後租賃的收入增長潛力)，當時已將有關收入資本化，以按適當的資本化率確定市值。	IV-13

概 要

未經審核備考經調整有形資產淨值

[編纂]

[編纂]

概 要

控股股東

截至本文件日期，紅星投資(為投資控股公司，由車建興先生及車建芳女士(車建興先生的妹妹)分別持有92%及8%的權益)約持有本公司已發行股本總額的80.52%。緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，紅星投資將持有經擴大已發行股本的約[編纂]%。因此，[編纂]完成後，車建興先生及紅星投資將仍為本公司的控股股東。

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

所得款項用途

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

- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用作以下九個新的自營商場(即武漢額頭灣商場、天津塘沽商場、瀋陽于洪商場、合肥四里河商場、中山港口商場、武漢漢陽商場、南京浦口商場、哈爾濱西客站商場及無錫太湖商場)的開發資金。分配予這九個項目的所得款項淨額將用作該等商場將產生的施工成本資金；
- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用於投資或收購其他家居裝飾及傢俱零售商及我們沿中國家居裝飾及傢俱價值鏈拓展至的新領域中的其他市場參與者。截至最後可行日期，我們並無最終或明確的認識、承諾或協議，且並無就任何相關投資或收購進行任何有關協商；
- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用於就我們的現有債項進行再融資，包括截至最後可行日期的五項未付本金貸款授信額度，分別為自中國工商銀行獲得的人民幣678.4百萬元、自中國銀行獲得的人民幣175.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣105.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣30.0百萬元及自中國銀行獲得人民幣20.0百萬元，將分別於2018年12月、2019年12月、2017年12月、2018年6月及2018年10月到期，實際利率分別為7.4630%、6.5500%、5.8425%、6.2225%及5.8425%；

概 要

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

倘[編纂]獲悉數行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所列[編纂]範圍的中位數)，我們獲得的所得款項淨額將增加約[編纂]港元。我們擬使用額外所得款項淨額就全部或部分額外債項進行再融資，有關額外債項包括截至最後可行日期的四項未付本金貸款授信額度，分別為自交通銀行獲得的人民幣492.1百萬元、自華夏銀行獲得的人民幣380.0百萬元、自中國工商銀行獲得的人民幣170.0百萬元及自渤海銀行獲得的人民幣380.0百萬元，將分別於2020年6月、2022年12月、2021年6月及2023年12月到期，實際利率分別為6.8775%、6.9662%、7.08%及7.4835%。詳情請參閱本文件第347頁「未來計劃及[編纂]」。

股息及股息政策

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們分別宣派股息人民幣1,020.0百萬元、人民幣720.0百萬元及人民幣2,490.0百萬元，於2013年及2014年，我們分別派付股息人民幣1,020.0百萬元及人民幣720.0百萬元。截至本文件日期，我們已悉數派付截至2014年12月31日止年度的股息。敬請注意，過往股息分派並不預示我們未來的派息政策。

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

中國法律規定，僅可以我們的可分配利潤派付股息。可分配利潤指根據中國公認會計準則或《國際財務報告準則》計算出的稅後利潤(以較低者為準)減去我們須彌補的任何累計虧損和我們須撥付的任何法定及其他儲備之後的利潤。因此，即使我們的財務報表可能顯示我們能夠獲利，我們亦可能沒有足夠或任何可分配利潤向股東分派股息。在特定年度未分配的任何可分配利潤將予以保留，並可用作往後年度的分派。此外，未來股息是否派付亦將取決於是否可自附屬公司、合營企業及聯營企業收取股息。我們在中國的附屬公司及合營企業可能不會產生根據中國公認會計準則釐定的可分配利潤。因此，我們可能不能從附屬公司及合營企業獲得充足的可分配利潤以派付股息。附屬公司及合營企業未能向我們派付股息，可能會對我們向股東分派股息的能力及我們的現金流產生不利影響，在我們盈利的期間亦可能會出現這種情況。倘附屬公司及合營企業產生債務或虧損，自其獲得的分配利潤亦可能受限；自附屬公司及合營企業獲得的分配利潤，亦可能因我們或附屬公司或合營企業未來可能訂立的任何限制性銀行信貸融資契約、可轉換債券工具或其他協議而受限。

概 要

【編纂】統計數據

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

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

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股股份綜合有形資產淨值乃根據《上市規則》第4.29條於作出本文件第III-1頁「附錄三 — 未經審核備考財務資料」所述之調整後計算所得。

風險因素

我們的業務面臨本文件「風險因素」一節所載風險。有關投資H股的主要風險及不確定因素包括(i)我們對中國房地產和家居裝飾及傢俱需求的依賴程度；(ii)家居裝飾及傢俱行業的競爭；(iii)我們依賴主要商場的表現；(iv)我們依賴商戶獲得大部分收入；(v)我們能否成功地向新的區域市場拓展業務；(vi)我們能否基於商業上的可接受條款取得某些適合新商場的地段；及(vii)新委管商場可獲得的發展機會。閣下應在決定投資【編纂】前仔細完整閱讀本文件第34頁起的「風險因素」一節。

上市開支

截至2015年3月31日，我們已產生【編纂】開支約人民幣【編纂】元，在【編纂】完成前，我們預計還將產生人民幣【編纂】元的開支，根據相關會計準則，上市後，其中約人民幣【編纂】元預計將計入綜合收益表，而約人民幣【編纂】元預計將撥作遞延開支資金，並於權益中扣除。我們預計該等開支將不會對2015年經營業績造成重大不利影響。

最近發展

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

董事確認，自2014年12月31日起，我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景並無重大變動。自2014年12月31日起，我們的收入、毛利及毛利率並無重大不利變動。截至2015年5月31日，我們擁有51個自營商場及112個委管商場，總經營面積約為

概 要

10,860,646平方米。截至2015年5月31日，自營商場的平均出租率約為96%，而委管商場的平均出租率約為94%。2015年3月，我們因其中一個租賃商場包頭東河商場業績不佳而關閉了該商場，以減少任何進一步虧損。有關商場產生的經營收入不足以支付我們欠出租人的租金及其他經營開支，從而導致有關商場出現淨虧損。2015年1月，我們因委管協議屆滿但未重續而關閉了其中一個委管商場南通通富商場。自2015年1月1日起至最後可行日期，我們分別於內蒙古自治區烏海、河北省保定、山東省泰安、江蘇省連雲港及南通、山東省臨沂及江西省新餘開設了七個新委管商場。

非獲豁免持續關連交易

下表載列我們的非獲豁免持續關連交易。詳情請參閱本文件第238頁「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易」。

交易	截至12月31日止年度的歷史金額			截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)		
1. 常州市紅星裝飾城租賃協議	13.8	13.8	14.8	15.5	16.0	16.5
2. 與以下各公司的委管協議：						
— 徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	4.0	4.0	1.9	2.1	2.2	2.3
— 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	6.0	6.0	3.7	4.2	4.5	4.8
— 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
— 濟寧鴻瑞	4.0	4.0	3.7	4.0	4.1	4.2
— 陝西鴻瑞	1.3	5.3	3.8	5.0	5.0	5.0
	17.3	21.3	15.1	17.3	17.8	18.3
3. 上海企發框架協議	不適用	不適用	不適用	100	300	500

法律及合規

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

申請在中國上市

我們於2012年12月向中國證監會申請我們的股份在上海證券交易所上市（「A股上市申請」）。中國證監會於2012年12月28日正式受理A股上市申請，但並未進入「已反饋」階段。考慮到我們的業務發展和融資計劃，以及等候中國證監會審核的A股上市申請數量，本公司決定尋求在香港聯交所上市，因此未向中國證監會提供A股上市申請的更新資料。因此，2015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。詳情請參閱本文件第127頁「歷史及發展 — 申請在中國上市」。