

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

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（「有關期間」）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6月16日刊發的**【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家飾品有限公司）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。有關改制的詳情載於**【編纂】**「歷史及發展」一節。自註冊成立以來， 貴公司一直為 貴集團的控股公司。

貴集團主要從事家居商場的經營及管理。

於有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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			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**（「上海環球」）	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%	經營商場
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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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%	經營商場
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%	經營商場
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

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
上海紅星美凱龍家居 藝術設計博覽 有限公司* (「上海藝術設計博覽」)	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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
上海美昊裝飾設計工程 有限公司** (「上海美昊」)	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
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%	經營商場
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
上海峰迪瀧裝飾設計 工程有限公司** (「上海峰迪瀧」)	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%	經營商場
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%	經營商場
紅星美凱龍家居商場 管理有限公司** (「紅星美凱龍 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

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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
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
河南西里亞物業 管理有限公司* (「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 集采商貿有限公司* (「上海集采」)	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

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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
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%	經營商場
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	經營商場
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	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2012年	2013年	2014年		
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
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	經營商場
陝西紅星歐凱家居飾品 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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
南京紅星國際傢俱裝飾城 有限公司* (「南京 裝飾城」)	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%	經營商場
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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			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* (「上海裝飾城」)	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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			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** (「上海傢俱裝飾」)	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*(「上海經營」)	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
上海山海藝術家俱 有限公司** (「山海藝術家俱」 (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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
北京紅星美凱龍世博 傢俱建材廣場有限 公司** (「北京世博廣場」)	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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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%	經營商場
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* (「鄭州經管」)	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%	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			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%	經營商場
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%	經營商場
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	經營商場
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	經營商場
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	經營商場
山西太原紅星美凱龍 置業有限公司* (「太原置業」)(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	經營商場
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	經營商場
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	經營商場

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	貴集團應佔股本權益				主要業務
			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* (「徐州經管」)(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	經營商場
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	經營商場

* 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。因此，貴集團控制該等實體，且該等實體入賬列作 貴集團的附屬公司。
- (b) 該等附屬公司於有關期間內被出售。詳情如A節附註45所列。
- (c) 該等附屬公司於有關期間內被註銷。
- (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節附註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企業之權益。貴集團於2013年4月向無錫家居注資。注資完成後，無錫家居即成為 貴公司的附屬公司。詳情如A節附註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節附註44所列。
- (g) 貴集團於有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。於2014年12月31日及本報告日期，該等附屬公司仍處於初次注資過程。
- (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，上海企發集團(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

附錄一

會計師報告

建築即受最終控股公司的共同控制。因於2014年6月 貴集團自上海企發集團收購蘇南建築為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。

現在組成 貴集團的所有公司均已採用12月31日作為其財政年度終止日期。

貴公司及其附屬公司在有關期間或自其各自註冊成立／成立日期以來(如果期限短於有關期間)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	財政期間／截至下列日期止年度	核數師名稱
貴公司	2012年及2013年12月31日	德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)
上海全球	2012年及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年及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年及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年及2013年12月31日	北京中博華會計師事務所(普通合伙)
杭州環球	2012年及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年及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	上海任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

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財政期間／截至下列日期止年度	核數師名稱
	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
	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年及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年及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年及2013年12月31日	湖北公信會計師事務所有限公司
上海藝術設計博覽	2012年及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年及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

附 錄 一

會 計 師 報 告

<u>公司名稱</u>	<u>財政期間／截至下列日期止年度</u>	<u>核數師名稱</u>
	2013年12月31日	湖南貝田聯合會計師事務所
天津家居	2012年及2013年12月31日	天津市君天會計師事務所有限公司
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年及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年及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年及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年及2013年12月31日	常州大誠會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

<u>公司名稱</u>	<u>財政期間／截至下列日期止年度</u>	<u>核數師名稱</u>
無錫國際	2012年及2013年12月31日	江蘇海天會計師事務所有限公司
南京裝飾城	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
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
上海裝飾城	2012年及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年及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年及2013年12月31日	湖南佳信聯合會計師事務所
濟南世博	2012年及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年及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年及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年及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年及2013年12月31日	北京天鼎衡會計師事務所(普通合夥)

附錄一

會計師報告

<u>公司名稱</u>	<u>財政期間／截至下列日期止年度</u>	<u>核數師名稱</u>
北京世博傢俱	2012年及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年及2013年12月31日	北京中博華會計師事務所(普通合夥)
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年及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年及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年及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年及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年及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年及2013年12月31日	四川武達會計師事務所有限責任公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

<u>公司名稱</u>	<u>財政期間／截至下列日期止年度</u>	<u>核數師名稱</u>
上海虹欣歐凱	2012年及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年及2013年12月31日	廊坊華安達會計師事務所有限公司
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

附錄一

會計師報告

<u>公司名稱</u>	<u>財政期間／截至下列日期止年度</u>	<u>核數師名稱</u>
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
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	財政期間／截至下列日期止年度	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) 該等附屬公司尚未編製截至2012年12月31日止年度的經審核法定財務報表，因該等公司於2012年成立，於2012年12月31日尚未達到其各自的首個財政年度結束日期。
- (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日止年度的經審核法定財務報表。
- (d) 該等附屬公司尚未編製截至2012年12月31日止年度的經審核法定財務報表。

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、上海傢俱裝飾、上海廣告、上海經管、北京世博廣場、北京傢俱、鄭州經管、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核法定財務報表。

由於尚未達到各自的首個財政年度終止日期，上海峰迪瀧、上海津麗龍、長春世博、紅星美凱龍商場管理、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、上海集采、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核法定財務報表。

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日止年度的經審核法定財務報表。

就本報告而言，貴公司的董事（「董事」）已根據國際會計準則委員會發佈的《國際財務報告準則》編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已依照香港會計師公會發佈的《香港審計準則》對相關財務報表進行審計。

我們依照香港會計師公會推薦的審計指引第3.340條「**編纂**及申報會計師」檢查相關財務報表，並執行我們認為必要的其他程序。

本報告所載財務資料乃依照下文A節附註2中所載基準從相關財務報表中整理編製。在編製本報告並載於**【編纂】**中時，我們認為不必對相關財務報表作任何調整。

相關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。我們的責任是從相關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閣下報告我們的意見。

我們認為，依據下文A節附註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於2012年、2013年及2014年12月31日的事務狀況，以及貴集團在有關期間的綜合業績及綜合現金流。

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)
年內利潤及全面收入總額		<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入總額：				
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>
每股盈利				
— 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
於聯營企業的權益.....	23	85,798	104,254	216,387
於合營企業的權益.....	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>33,184,169</u>	<u>34,478,589</u>	<u>37,413,093</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>33,184,169</u>	<u>34,478,589</u>	<u>37,413,093</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
於附屬公司的權益	22	3,953,572	5,480,358	5,925,518
於聯營企業的權益		67,628	56,350	56,350
於合營企業的權益	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>

附 錄 一

會 計 師 報 告

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	保留盈利	貴公司擁有人應占權益	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)	—	—	—
向附屬公司非控股股東宣派的股息(附註d)	—	—	—	—	—	—	—	—	(108,700)	(108,700)
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	86,200	86,200
收購附屬公司(附註44)	—	—	—	—	—	—	—	—	30,000	30,000
處置附屬公司(附註45)	—	—	—	—	—	—	—	—	831	831
註銷附屬公司(附註e)	—	—	—	—	—	—	—	—	(45,000)	(45,000)
視作由最終控股公司及附屬公司出資(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出資(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	保留盈利	公司擁有人應佔權益	非控股權益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (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)	(1,020,000)	(1,020,000)	—	(1,020,000)
股息(附註17)	—	—	—	—	—	—	—	—	(56,270)	(56,270)
向附屬公司非控股股東宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	144,700	144,700
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	10,201	10,201
收購附屬公司(附註44)	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,844)	(32,844)
收購附屬公司的其他權益(附註i)	—	—	—	—	—	(648)	—	(648)	—	(648)
視作由最終控股公司及附屬公司非控股股東出資(附註g)	—	—	—	83,758	—	—	—	83,758	117,381	201,139
視作分派予最終控股公司(附註j)	—	—	—	(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		保留盈利		公司擁有人應佔權益		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	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)	—	—											
向附屬公司非控股股東宣派的股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,155)	(47,155)											
附屬公司非控股股東注資.....	—	—	—	—	—	—	—	—	5,750	5,750											
收購附屬公司的其他權益.....	—	—	—	—	—	—	—	—	1,066	1,066											
處置附屬公司(附註45).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—											
視作分派予最終控股公司(附註l).....	—	—	—	(104,637)	—	—	—	—	—	—											
其他(附註m).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—											
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%。該儲備必須於向權益持有人分配股息之前轉入。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的額外資本。
- (b) 合併儲備代表受共同控制的合併實體或企業資產淨值的現有賬面值與 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 貴集團收購或處置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月向上海企發集團(定義見A節附註2)收購蘇南建築100.00%的股本權益。上海企發集團於2012年4月向獨立第三方收購蘇南建築100%的股本權益。自此以後，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節附註44所列。
- (g) 回購商場(定義見A節附註2)在有關期間由上海企發集團持有。於整個有關期間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節附註2)。 貴公司擁有人應佔回購商場資產淨值及非控股權益的變動分別視作由最終控股公司及附屬公司非控股股東出資。
- (h) 該金額代表2012年10月向上海企發集團(見A節附註2)回購由大連投資(定義見A節附註2)持有的回購商場時支付的對價，該對價等於 貴集團直接應佔該回購商場的資產淨值的現有賬面值中的應攤份額。人民幣325,391,000元的對價被就所提供擔保應收的押金抵銷(見附註50)，而非以現金支付。
- (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，而非以現金支付。
- (j) 該金額代表2013年12月向上海企發集團(見A節附註2)回購由星龍地產(定義見A節附註2)持有的回購商場時支付的對價，該對價等於 貴集團直接應佔該回購商場的資產淨值的現有賬面值中的應攤份額。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分佔份額)。
- (l) 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分佔份額)。
- (m) 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。
- (n) 該金額代表向上海企發集團(見A節附註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上海企發集團分派的2014年收購之前的股息。
- (o) 貴集團於2014年與附屬公司一名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議定的年度回報，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及市場利益的預期，同時終止確認先前於非控股權益中確認的賬面值。

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	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	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
呆賬撥備.....	62,904	30,863	65,426
投資物業公允價值變動.....	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)
處置物業、廠房及設備的虧損.....	83	424	57,588
處置附屬公司的(收益)虧損.....	(12,933)	48	66,855
處置聯營企業的收益.....	—	(2,734)	—
營運資金變動前的經營現金流.....	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			
已收利息.....	129,424	95,244	58,437
已收資產相關政府撥款.....	43,947	—	66,147
已收聯營企業股息.....	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	—
置換應收貸款.....	(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)
為成立聯營企業支付的款項.....	(9,800)	(4,500)	(125,000)
為對現有合營企業注資支付的款項.....	(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)
因上一年度內處置附屬公司收到的款項.....	—	15,000	—
處置聯營企業所得款項.....	—	5,991	—
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)

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
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
轉讓應收前附屬公司款項之所得款項.....	—	721,591	201,000
給予關聯方及第三方的墊款.....	(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
發行新債券所得款項.....	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)
已派付股息.....	(232,283)	(1,020,000)	(720,000)
視作分派予最終股東.....	—	—	(104,637)
已付附屬公司非控股股東股息.....	(14,040)	(51,470)	(48,355)
關聯方及第三方的墊款.....	218,118	264,940	29,594
向關聯方及第三方的還款.....	(383,124)	(174,823)	(165,623)
從關聯方收到的反擔保協議中產生的存款 (附註50).....	389,228	—	127,592
向關聯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)
年初現金及現金等價物.....	3,558,567	3,766,189	3,804,925
年末現金及現金等價物(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。

貴公司相關註冊辦事處地址及主要經營地點於本【編纂】「公司資料」一節披露。

財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為貴公司及附屬公司的功能貨幣。

2. 財務資料呈列基準

於各報告期末，貴集團的流動負債超過其流動資產。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、中期銀行貸款授信額度分別約為人民幣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，財務資料已按持續經營基準編製。

處置房地產業務

2011年，貴集團將於所有從事房地產業務的附屬公司、合營企業及聯營企業中的股本權益處置予紅星投資及其若干附屬公司以及若干第三方。房地產業務處置完成後，紅星投資通過上海紅星美凱龍企業發展有限公司(「上海企發」，與其附屬公司、合營企業及聯營企業統稱為「上海企發集團」)持有貴集團處置的房地產業務，紅星投資持有相關業務61%的權益。自此以後，貴集團不再從事任何房地產業務。

處置完成後，上海企發持有的七家從事房地產業務的被處置實體，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」)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 貴集團的若干家居商場及該等家居商場應佔的若干資產及負債(統稱「回購商場」)。由於雲南置業持有其傢俱商場76.6%的產權(「回購部分」)(其餘23.4%的產權由第三方持有)，雲南置業持有的回購商場(該傢俱商場的回購部分，不包括第三方持有的餘下23.4%的產權)連同若干資產及負債歸屬於該傢俱商場回購部分。回購商場與該等實體持有的其他商業及／或住宅物業共同開發，在整個開發完成之前，不可單獨轉讓。

貴集團於有關期間就回購商場的回購與上海企發集團訂立一系列回購協議及補充協議(統稱「回購協議」)。根據回購協議， 貴集團(i)於華運商貿、長春置業、雲南置業及瀋陽晶森各自持有的回購商場可單獨轉讓後，有具法律約束力的義務回購有關回購商場(「確定性回購」)，且自訂立回購協議起承擔及享有回購商場就確定性回購產生的所有風險及回報；及(ii)已獲授選擇權，可自上海企發集團回購大連投資、星龍地產及綠地金牛各自持有的回購商場(「選擇性回購」)。

就選擇性回購而言， 貴集團分別於2012年及2013年與上海企發集團進一步訂立確定性回購協議，以回購大連投資及星龍地產各自持有的回購商場。

於2011年12月31日， 貴集團已分別就華運商貿、長春置業、雲南置業及瀋陽晶森各自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元及人民幣315,000,000元的對價。此外， 貴集團已於2012年10月就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月就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 貴集團於各回購商場直接應佔資產淨值的現有賬面值中的分佔份額釐定。

鑒於對華運商貿、長春置業、雲南置業及瀋陽晶森各自持有的回購商場的確定性回購有具法律約束力的義務，就這四個回購商場直接應佔的資產及負債而言，簽署回購協議後，

並未終止確認該等資產及負債，且該等項目連同有關收入及開支計入整個有關期間的財務資料。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。

鑒於回購大連投資及星龍地產各自持有的回購商場的選擇權獲行使，而選擇權獲行使前後，這兩個回購商場與 貴集團均受紅星投資的共同控制，就這兩個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，且該等項目已計入整個有關期間的財務資料。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%的股本權益（相當於 貴集團在華運商貿中的分佔份額）。

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%的股本權益（相當於 貴集團在長春置業中的分佔份額）。

共同控制下的業務合併

2014年6月， 貴集團以人民幣53,170,000元的對價自上海企發集團收購蘇南建築100.00%的股本權益。

2014年9月， 貴集團以人民幣50,000,000元的對價自上海企發集團收購瀋陽博覽100.00%的股本權益。

由於蘇南建築及瀋陽博覽在該等收購前後均由紅星投資及車建興先生最終控制，因此採用合併會計法，且財務資料已按猶如集團架構於整個有關期間一直存在而編製。

因此，有關期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載有 貴集團的業績、權益變動及現金流，猶如集團架構於整個有關期間或自其各自的註冊成立／成立日期，或自第三方收購的日期（以較短者為準）一直存在。2012年、2013年及2014年12月31日的綜合財務狀況表載有 貴集團的資產及負債，猶如集團架構於該等日期一直存在。

3. 《國際財務報告準則》的應用

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，於整個有關期間， 貴集團始終採用《國際會計準則》、《國際財務報告準則》及國際會計準則委員會頒佈的於2014年1月1日開始的會計期間生效的修訂及解釋。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，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	監管遞延賬戶 ²
《國際財務報告準則》第15號	客戶合同收入 ³
《國際會計準則》第1號修訂案	披露舉措 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	獨立財務報表的權益法 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	投資者與其聯營企業或合營企業 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：實施合併例外規定 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，包含了對金融負債分類及計量以及對終止確認的規定；後又於2013年再次修訂，包含了對對沖會計法的新規定。2014年7月頒佈《國際財務報告準則》第9號經修訂的另一個版本，其中主要包含了a)金融資產減值規定；及b)通過為若干簡單的債務工具引進「按公允價值計入其他全面收入」計量類別對分類及計量進行的有限修訂。

具體而言，根據《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（確認及計量）範圍內的經確認金融資產隨後按攤銷成本或公允價值計量。根據《國際財務報告準則》第9號，以收取合同現金流為目標的業務模式內所持有及擁有純粹為支付未償還本金及本金利息的合同現金流之債務投資，一般於其後相應期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期末均按公允價值計量。此外，《國際財務報告準則》第9號規定在滿足若干規定時按公允價值計入其他全面收入對若干簡單債務工具進行計量。

此外，根據《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入呈列股本投資(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。

就金融資產減值而言，與《國際會計準則》第39號項下的已產生信貸虧損模式相反，《國際財務報告準則》第9號採用預期信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映自初次確認以來的信貸風險變動。換言之，毋須待發生信貸事件再確認信貸虧損。

董事認為，在將來採用《國際財務報告準則》第9號將會影響 貴集團持有的可供出售投資的分類及計量，並且可能會影響 貴集團的金融資產，包括減值評估，但不可能影響 貴集團的金融負債。然而，完成詳細審核前，無法就對 貴集團財務報表的財務影響提供合理估計。

《國際財務報告準則》第15號客戶合同收入

《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，供實體用於將客戶合同產生的收入入賬。生效後，《國際財務報告準則》第15號將取代目前的確認指引，包括《國際會計準則》第18號收入、《國際會計準則》第11號建築合同及相關解釋。

《國際財務報告準則》第15號的核心原則是實體所確認用於描述向客戶轉讓承諾商品或服務的收入，應為能反映該實體預期就交換商品或服務有權獲得的對價。具體而言，該準則引入五個確認收入的步驟：

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

根據《國際財務報告準則》第15號，實體於履行履約義務時(即於特定履約義務相關商品或服務的『控制權』轉讓予客戶時)確認收入。《國際財務報告準則》第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，《國際財務報告準則》第15號規定須作出更詳盡披露。

董事預計，日後採用《國際財務報告準則》第15號可能會對所呈報金額及所作披露產生影響。然而，在 貴集團進行詳細審核之前，無法提供對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訂《國際財務報告準則》及修訂案不可能對 貴集團的財務狀況、業績及披露產生重大影響。

4. 重要會計政策

財務資料已根據下列符合《國際財務報告準則》的會計政策編製。此外，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資料，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，有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。

財務資料已按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干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。

公允價值乃指於計量日期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讓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。倘市場參與者於計量日期確定一項資產或負債的價格時將該資產或負債的特性納入考慮，則 貴集團在估算該資產或負債的公允價值時將該等特性納入考慮。財務資料中用於計量及／或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，就財務報告而言，公允價值的計量乃按公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量整體的重要性劃分為第一級別、第二級別或第三級別，詳情如下：

- 第一級別的輸入數據乃指實體能於計量日期得到的相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)；
- 第二級別的輸入數據乃指除包含在第一級別的報價外，可直接或間接觀察的資產或負債的輸入數據；及
- 第三級別的輸入數據乃指資產或負債不可觀察的輸入數據。

主要會計政策載列如下。

合併基準

財務資料包括 貴公司以及由 貴公司及其附屬公司控制實體之財務報表。當 貴公司符合下列情況時，即取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 參與投資對象業務而取得可變回報之風險或權利；及
- 有能力利用其權力影響該等回報。

附 錄 一

會 計 師 報 告

如果事實及情況表明上述三項控制權要素中有一項或多項發生變動，則 貴集團將重新評估其是否控制投資對象。

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。具體而言，自 貴集團獲得控制權之日起直至 貴集團不再擁有對附屬公司的控制權之日，被收購或被處置的附屬公司在各期間內的收支計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益以及各項其他全面收入均歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使該歸屬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 貴集團之會計政策一致。

所有集團內部交易、餘額及收支於合併時全部對銷。

附屬公司中的非控股權益與 貴集團在其中所佔權益分開呈列。

貴集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動

不會導致 貴集團喪失對該等附屬公司控制權的 貴集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動按權益交易入賬。 貴集團權益及非控股權益的賬面值經過調整，以反映其在附屬公司中的相關權益之變動。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 貴公司擁有人。

當 貴集團喪失對一家附屬公司的控制權時，處置時產生的損益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，及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益的以往賬面值。倘該附屬公司若干資產按重估金額或公允價值計量，並且相關累計損益已於其他全面收入中確認並已累計到權益中，則以往於其他全面收入中確認並累計到權益中的金額按猶如 貴公司已直接處置相關資產(即依照適用的《國際財務報告準則》的規定／許可，重新分類為損益或轉入另一權益類別)而入賬。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，或被視為初次確認於聯營企業或合營企業的投資的成本(如適用)。

涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計法

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項目，猶如該等合併實體或業務自首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行綜合。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收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債的公允價值淨額高出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務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，而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。業務合併所轉讓的對價按公允價值計量，即按照 貴集團轉讓資產、 貴集團向被收購方原擁有人產生的負債以及 貴集團在交易被收購方的控制權時發行的股本權益於收購日期的公允價值的總和計算。收購相關成本通常在產生時於損益中確認。

於收購日期時，所收購的可識別資產及所承擔的負債均按其公允價值確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，以及與僱員福利安排相關的資產或負債均根據《國際會計準則》第12號及《國際會計準則》第19號確認及計量；
- 於收購時，與被收購方以股份為基礎的付款安排或 貴集團訂立以股份為基礎的付款安排替代被收購方以股份為基礎的付款安排相關的負債或股權工具乃根據《國際財務報告準則》第2號計量；及
- 根據《國際財務報告準則》第5號分類為持作出售的資產(或處置資產組)根據該準則計量。

商譽是以所轉讓之對價、任何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，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值的部分計量。倘經重新評估後，所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉讓之對價、任何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，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時所有權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。其他類別的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)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，而所產生的損益(如有)於損益中確認。在收購日期前曾於其他全面收入中確認的來自被收購方權益之金額，重新分類至損益(該處理方法在處置該權益時亦適用)。

通過收購附屬公司收購資產及負債

倘收購一項或一組不構成業務的資產及負債，則貴集團將按個別可識別資產及負債於購買日期的相對公允價值為其分配購買價，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。

於聯營企業及合營企業的投資

聯營企業為貴集團對其擁有重大影響力的實體，但並非附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力乃指參與投資對象的財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。

合營企業為一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方均有權獲得該合營安排的資產淨值。共同控制權乃指訂約協定共同控制該安排，且僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時方會存在。

聯營企業或合營企業的業績、資產及負債乃按權益會計法計入財務資料。用於權益會計目的的聯營企業或合營企業財務報表使用與貴集團就類似情況下的類似交易及事項所採用的會計政策一致者編製。按照權益法，於聯營企業或合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認貴集團應佔聯營企業或合營企業的損益及其他全面收入。當貴集團應佔聯營企業或合營企業的虧損超出貴集團於該聯營企業或合營企業的權益(包括任何實際上構成貴集團於聯營企業或合營企業的投資淨值一部分的長期權益)時，貴集團將不再確認其應佔的進一步虧損。僅於貴集團已產生法定或推定責任或已代表該聯營企業或合營企業支付款項時，方會確認額外虧損。

於聯營企業或合營企業的投資乃自投資對象成為聯營企業或合營企業之日起按權益法入賬。收購於聯營企業或合營企業的投資時，投資成本超出貴集團應佔投資對象可識別資產及負債的公允價值淨額的部分將確認為商譽，並計入該投資的賬面值。在重新評估後，貴集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨額超出投資成本的部分將即時於投資被收購期間的損益內確認。

貴集團於聯營企業或合營企業的投資乃按《國際會計準則》第39號的規定來決定是否需要確認減值虧損。倘有需要，該項投資(包括商譽)的全部賬面值將按《國際會計準則》第36

號作為單一資產透過將其可收回金額(即使用價值與公允價值減處置成本的較高者)與其賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值的一部分。有關減值虧損的任何撥回將按該項投資可收回金額其後增加的情況根據《國際會計準則》第36號確認。

自該項投資不再為聯營企業或合營企業，或該項投資(或其中部分)被分類為持作出售之日起，貴集團終止使用權益法。倘貴集團保留於前聯營企業或合營企業中的權益，且該保留權益為金融資產，則貴集團於該日按公允價值計量該保留權益，並於根據《國際會計準則》第39號進行初次確認時將該公允價值視作其公允價值。聯營企業或合營企業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企業或合營企業部分權益之所得款項的公允價值之間的差額將於釐定處置聯營企業或合營企業的損益時入賬。此外，貴集團會將以往在有關聯營企業或合營企業的其他全面收入中確認的所有金額入賬，且基準與有關聯營企業或合營企業直接處置相關資產或負債所需基準相同。因此，倘以往由該聯營企業或合營企業於其他全面收入中確認的損益將於處置相關資產或負債時重新分類為損益，則貴集團於終止使用權益法時將該損益自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當貴集團減少其於聯營企業或合營企業的所有權權益，但繼續使用權益法時，倘損益將於處置相關資產或負債時重新分類為損益，則貴集團將損益中以往已於與所有權權益減少相關的其他全面收入中確認的部分重新分類至損益。

倘集團實體與貴集團的聯營企業或合營企業進行交易，僅在於聯營企業中的權益與貴集團無關時，自與聯營企業或合營企業交易中產生的損益方會於財務資料中確認。

收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，指正常業務過程中銷售商品及提供服務的應收款項(經扣除折扣及銷售相關稅項)。

首次入場費及會員費

與其他商品及所提供的服務無關的首次入場費可於其可收回性並無重大不確定性時確認為收入。

提供服務

惟當經濟效益很可能流入貴集團及涉及提供服務的交易結果能夠可靠估計時，提供服務產生的合同收入方會參照合同的完成階段確認。

銷售商品

銷售商品產生的收入於商品交付且所有權轉讓時確認，屆時下列所有條件均已滿足：

- 貴集團已將商品所有權的重大風險及回報轉讓予買方；
- 貴集團並無保留通常與所有權相關的持續管理權，亦無保留對已售商品的實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

股息及利息收入

投資所得股息收入在股東收取款項的權利確立時確認（前提是經濟利益很可能流入 貴集團，且收入金額能可靠計量）。

金融資產所得利息收入在經濟利益很可能流入 貴集團，且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計。該利率指按金融資產的預期年期將估計未來現金收入準確地貼現至該資產初次確認時的賬面淨值的利率。

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

倘租賃條款列明將所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，有關租賃將分類為融資租賃。所有其他租賃則均分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃所得租金收入乃按相關租賃期限以直線法於損益中確認。

貴集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃於租賃開始時按公允價值，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。

附錄一

會計師報告

租賃付款於財務開支及租賃承擔減項之間分配，從而使負債餘額達致一個固定利率。財務開支即時於損益中確認，惟有關費用直接歸屬於合資格資產則除外，於該情況下，其按 貴集團的一般借款成本政策(請參閱下文會計政策)資本化。

經營租賃付款乃按相關租賃期限以直線法確認為開支，惟另有系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益的時間模式則除外。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則 貴集團根據對各部分的所有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予 貴集團之評估，分別將各部分分類評定為融資或經營租賃，除非兩部分均明顯為經營租賃，在該情況下，則整項租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)乃於租賃開始時按租賃土地部分及樓宇部分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，則入賬列作經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃付款」，並於租賃期限內按直線法攤銷，惟被分類為且根據公允價值模式入賬列作投資物業者則除外。當租賃付款未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項租賃一般分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

外幣

在編製各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)的換算按交易日期的現行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。在各報告期末，以外幣計值的貨幣項目重新按該日的現行匯率換算。外幣中以歷史成本計量的非貨幣項目不作重新換算。

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

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經過一段長時間準備方能作擬定用途或出售的資產)產生的借款成本一律列入該等資產之成本內，直至資產大致上備妥可作擬定用途或出售為止。

附錄一

會計師報告

專項借款(取決於合資格資產的支出)的臨時投資所賺取之投資收入於合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其產生期內於損益中確認。

政府撥款

在可以合理確保 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化基準於損益中確認。具體而言，以 貴集團應當用以購買、興建或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府撥款於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並且於相關資產的可使用年期內按系統及合理的基準轉移至損益。

作為已產生開支或虧損的補償或向 貴集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取的政府撥款，乃於其可予收取的期間於損益中確認。

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已提供可使其有權享有該等供款的服務時確認為開支。

貴公司以股份為基礎的付款交易

向僱員及其他提供類似服務的人員進行的以權益結算以股份為基礎的付款於授予日按權益工具的公允價值計量。於授予日釐定的以權益結算以股份為基礎的付款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。

於各報告期末， 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產生的影響(如有)於損益中確認，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。

就於授予日即時歸屬的購股權，授予的購股權的公允價值即時於損益中計為開支。

倘購股權獲行使，先前於購股權儲備中確認的金額將轉入股份溢價。倘購股權於歸屬日後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認的金額將轉入保留盈利。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之和。

附錄一

會計師報告

即期應付稅項按年內應課稅利潤計算。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，故與綜合損益及其他全面收益表所列利潤不同。貴集團即期稅項負債按於各報告期末已制定或實質上已制定的稅率計算。

遞延稅項按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。通常就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。倘很可能有可動用可扣減暫時差額的應課稅利潤，則通常就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額是由商譽或影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產及負債的初次確認(業務合併中的初次確認除外)產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司、聯營企業及合營企業的投資產生的暫時應課稅項差額予以確認，惟若貴集團能夠控制暫時差額之撥回且暫時差額可能於可見未來不會撥回則除外。與有關投資相關的可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在可能產生充足應課稅利潤以利用暫時差額利益並預期會在可見未來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有充足應課稅利潤以收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債根據各報告期末已制定或實質上已制定的稅率(及稅法)，按負債清償或資產變現期間的預期適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映了按貴集團預期於各報告期末收回或結算其資產及負債的賬面值時計算的稅項結果。

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，假設該等物業的賬面值將通過出售完全收回，除非該假設被推翻。當該投資物業可予折舊，且持有該投資物業的業務模型以隨時間(而非通過出售)消耗其中包含的絕大部分經濟利益為目的時，上述假設即被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。當即期或遞延稅項乃因業務合併的初次會計處理而產生，稅項影響將計入於業務合併的會計處理內。

附錄一

會計師報告

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應商品或服務或作行政用途的樓宇(下述在建工程除外)按成本減其後的累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

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虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據貴集團的會計政策資本化的借款成本。該等物業竣工後並可作擬定用途時分類為適當類別的物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產所採用基準相同的基準，於該等資產可投入作擬定用途時開始折舊。

貴集團採用直線法按資產的估計可使用年期確認折舊，以撇銷資產成本(經扣除資產的剩餘價值)。於各報告期末，貴集團會審核估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。任何估計變動的影響按往後基準入賬。

融資租賃項下所持資產採用與自有資產所採用基準相同的基準按預計可使用年期折舊。然而，不能合理確定截至租賃期末是否能獲得所有權時，資產按租賃期限及其可使用年期中較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於處置時或當預計繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或停用物業、廠房及設備項目所產生的任何損益釐定為出售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益中確認。

供日後業主佔用的在建樓宇

倘樓宇正在開發作生產或行政用途，施工期間所計提預付租賃付款的攤銷將計入在建樓宇的成本。在建樓宇以成本減任何已識別的減值虧損入賬。當樓宇可供使用時開始折舊(即當其處於可按管理層擬定之方法經營所需的位置及條件時)。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值的物業(包括就此目的之在建物業)。

投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初次確認後，投資物業按其公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的損益於產生期間計入損益中。

將在建投資物業產生的施工成本撥充為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於處置時或永久停用時及預計處置該物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業所產生的任何損益(按處置所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業期間計入損益內。

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累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產攤銷採用直線法按其估計可使用年期確認。於各報告期末，貴集團會審核估計可使用年期及攤銷方法，任何估計變動的影響按往後基準入賬。

處置無形資產或預計使用或處置無形資產不會產生未來經濟利益時，終止確認無形資產。終止確認無形資產產生的損益，按處置資產所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計量，資產終止確認時，有關損益於損益內確認。

有形及無形資產(商譽除外)減值

於各報告期末，貴集團審查具有有限可使用年期的有形及無形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已遭受減值虧損。倘存在任何有關跡象，我們會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度(如有)。倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或另行分配至具有可識別合理一致的分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公允價值減處置成本及使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流乃採用除稅前貼現率貼現至現值，該貼現率反映了現時市場對金錢的時間價值的評估及估計未來現金流未經調整之資產的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則將資產(或現金產生單位)的賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，則資產(或現金產生單位)的賬面值會撥至經修訂估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過假設過往年度未就資產(或現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨的預計售價減所有估計完工成本及進行出售所需成本。

撥備

若 貴集團須就過往事件承擔現有(法定或推定)責任， 貴集團有可能須結算該項責任且能可靠估計該項責任所需金額，則會確認撥備。

確認為撥備的金額乃就於報告期末結算現有責任所需對價作出的最佳估計，並計及有關責任的風險及不確定因素。當撥備按結算現有責任估計所需的現金流計量時，其賬面值為有關現金流的現值(如貨幣時間價值的影響屬重大)。

金融工具

當集團實體成為金融工具中合同條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債最初按公允價值計量。收購或發行金融資產及金融負債(以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本，於初次確認時計入或自金融資產或金融負債(如適用)的公允價值扣除。收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益中確認。

金融資產

貴集團的金融資產分為可供出售金融資產以及貸款及應收款項。該分類取決於金融資產的性質及用途，並且於初次確認時釐定。所有一般買賣的金融資產均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

實際利率法指計算金融資產的攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率指按金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或貼現)準確地貼現至初次確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認，惟分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定金額付款的非衍生金融資產，該等資產並未在活躍市場內報價。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)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入採用實際利率確認，惟確認利息屬無關重要的短期應收款項除外。

可供出售金融資產

可供出售金融資產指被指定為或並無分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期的投資的非衍生工具。

未在活躍市場報出市價且其公允價值無法可靠計量的可供出售權益投資，以及與該等未報價的權益工具有關且必須通過交付該等工具結算的衍生品，於各報告期末按成本減任何已確定的減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

確定 貴集團有權收取股息時，於損益中確認可供出售權益工具的股息。

金融資產減值

於各報告期末，評估金融資產(以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外)的減值跡象。倘有客觀證據證明，金融資產的估計未來現金流因初次確認金融資產後發生的一項或多項事件而受影響，則貸款及應收款項將減值。

就可供出售權益投資而言，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。

就其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方面臨重大財務困難；或
- 違反合同，例如拖欠償還利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場由於財務困難而消失。

就若干金融資產類別(如應收貿易款項)而言，即使資產並無個別減值，該等資產仍按整體基準進行減值評估。應收款項組合減值的客觀證據可能包括 貴集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超過平均信貸期的次數增加，以及與應收款項逾期有關的國家或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，確認的減值虧損的金額為該資產的賬面值與按該金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損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貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計量。有關減值虧損將不會於其後期間撥回（請參閱下文會計政策）。

除應收貿易款項及其他應收款項的賬面值通過計提準備賬扣減外，所有金融資產的賬面值均直接按減值虧損予以扣減。準備賬的賬面值變動於損益中確認。當應收款項被認為不可收回時，其將從準備賬中撇銷。先前撇銷的金額於其後收回時計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值時，以往於其他全面收入中確認的累計損益重新分類為即期損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間有所減少，且該減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損通過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

就可供出售權益證券而言，以往於損益中確認的減值虧損不會通過損益撥回。減值虧損後公允價值的任何增加均於其他全面收入中確認，且根據投資重估儲備累計。就可供出售債務證券而言，倘投資公允價值的增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則減值虧損於其後通過損益撥回。

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及權益工具按合同安排的實質內容及金融負債與權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指任何證明實體的資產於扣除所有負債後剩餘權益的合同。集團實體發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

附錄一

會計師報告

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、融資租賃債務及其他非流動負債在內的金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法指計算金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率指按金融負債的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款準確地貼現至初次確認時的賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合同

財務擔保合同指因指定債務人未能按債務工具條款如期付款，故發行人需向持有人支付指定款項以補償其所遭受虧損的合同。

由 貴集團簽發的財務擔保合同最初按其公允價值計量，倘未被指定為以公允價值計量且其變動計入損益列賬，則於以後按下列金額較高者計量：

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

終止確認

僅當 貴集團自資產收取現金流的合同權利屆滿，或 貴集團將金融資產轉讓並將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時， 貴集團方會終止確認金融資產。倘 貴集團既不轉讓，亦不保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制被轉讓資產，則 貴集團繼續以持續參與的程度確認該資產，並確認相關負債。倘 貴集團仍保留被轉讓金融資產的所有權的絕大部分風險及回報，則 貴集團繼續確認該金融資產，並亦確認已收所得款項的抵押借款。

在全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價及已於其他全面收入中確認並於權益中累計的累計損益的總和之間的差額於損益中確認。

在非全面終止確認金融資產時， 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的相對公允價值為基準。分配至不再確認部分的賬面值與就不再確認部分所收對價及分配至已於其他全面收入

中確認的任何累計損益的總和之間的差額於損益中確認。已於其他全面收入中確認的累計損益在繼續獲得確認的部分及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 貴集團的債務解除、取消或到期時， 貴集團方會終止確認金融負債。終止確認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。

有關估計及相關假設須不斷審核。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；或如該修訂影響即期及未來會計期，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並對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委管安排，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另行付費，並且有獨立的年度管理費，董事信納，首次入場費可於其可收回性並無重大不確定性時確認為收入。

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。

附錄一

會計師報告

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

以下為各報告期末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報告期末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，根據獨立專業評估師進行的估值，以公允價值列賬的投資物業價值分別為人民幣51,195,000,000元、人民幣58,190,000,000元及人民幣62,966,000,000元。釐定公允價值時，評估師依據的估值方法涉及若干對市場狀況的估計。依賴估值報告時，董事已進行判斷，並信納估值中使用的假設反映了當前市場狀況。該等假設發生變化會導致 貴集團投資物業公允價值發生變動，以及須對損益賬內呈報的公允價值之損益金額作出相應調整。

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實質上已頒佈的稅率以及 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。董事於各報告期末審核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進行該等確認或撥回的期間於損益中確認。

物業、廠房及設備

釐定其物業、廠房及設備的相關折舊費時，管理層釐定估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。此項估計乃基於管理層對性質及功能類似的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期及剩餘價值的經驗作出。倘經濟可使用年期因商場遷移或關閉而短於先前估計者，則管理層將增加折舊費。管理層亦將撤銷或撤減嚴格意義上已過時的項目或已棄置的非戰略性資產的賬面值。實際經濟可使用年期可能有別於估計經濟可使用年期。定期審核可能會使折舊期間出現變動，因而導致未來期間產生折舊費。

此外，無論何時，當有事件或情況變動顯示一項物業、廠房及設備的賬面值可能無法收回時，管理層將作出減值評估。當物業、廠房及設備的可收回金額與最初估計不同時，將

於有關事件發生期間作出調整並予以確認。截至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

無形資產採用直線法按估計可使用年期攤銷。管理層每年均會評估無形資產的估計可使用年期。

此外，管理層基於可收回金額考量潛在減值。有事件或情況表明賬面值可能無法收回時，將對可使用年期有限的無形資產進行減值審核。可表明潛在減值的因素可能包括但不限於技術的重大變更及與無形資產相關的經營或現金流虧損。

確定無形資產是否減值，需對獲分配無形資產的現金產生單位的可收回金額進行估計。現金產生單位各報告期末的可收回金額乃基於使用價值計算，而使用價值的計算需管理層對現金產生單位預計將產生的未來現金流及合適的貼現率作出估計，以計算現值。倘實際未來現金流低於預期，則可能會產生重大減值虧損。在有關期間，無形資產並無出現減值。

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可收回性的評估作出呆壞賬撥備。在確認是否存在提供呆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、賬齡分析以及對未來現金流的估計。呆壞賬撥備的金額按資產的賬面值與估計未來現金流的現值之間的差額計量。如果實際未來現金流低於預期，則可能會產生呆壞賬撥備。

於2012年、2013年及2014年12月31日，貴集團應收貿易款項及其他應收款項作出呆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）。

附錄一

會計師報告

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呆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。貴集團的整體戰略在有關期間內保持不變。

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（扣除銀行結餘及現金）和貴公司擁有人應佔權益（包括股本、股份溢價及儲備）組成。

董事定期審核資本結構。審核時，董事將考慮資本成本以及與各類別的資本相關的風險。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、應付貿易款項及其他應付款項、銀行及其他借款、債

附錄一

會計師報告

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，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。

於有關期間，貴集團及 貴公司面臨的市場風險或 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 貴公司因按現行存款利率或以中國人民銀行公佈的利率為基準的浮動利率計息的銀行結餘、限制性銀行存款及銀行及其他借款的現行市場利率波動而承擔現金流利率風險。

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同對沖其對利率風險。然而，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

貴集團及 貴公司對金融負債利率的風險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報告期末對銀行結餘、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以及在財政年度開始時發生並於該年度內保持不變的規定變更為基準編製。在內部向主要管理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不變，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

附錄一

會計師報告

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不變，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不變，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不變，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產生幾乎所有支出。

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極小。如有需要，貴集團將會考慮對沖重大外幣風險。

概無呈列敏感性分析，因董事認為貴集團的外匯風險極小。

信貸風險

貴集團及貴公司的最大信貸風險（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：

- (a) 各報告期末綜合財務狀況表中呈列的相關已確認金融資產的賬面值；及
- (b) 如A節附註49披露的與貴集團簽發的財務擔保相關的或有負債金額。

為盡量減低信貸風險，管理層已指定一個小組負責確定信貸限額、信貸審批以及其他監控程序，以確保採取跟進措施，收回過期債務。此外，貴集團及貴公司於各報告期末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虧損。對此，董事認為貴集團及貴公司的信貸風險已大幅降低。

貴集團及 貴公司在應收貿易款項上沒有重大集中的信貸風險，因該等應收貿易款項由大量客戶組成，分佈於各種行業及地區區域。

貴集團及 貴公司在關聯方應付 貴集團及 貴公司的金額上存在集中的信貸風險。然而，關聯方應付金額的信貸風險非常有限，因該等關聯方的財務狀況良好。

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貸風險。然而，有關流動資金的信貸風險非常有限，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(包括應收附屬公司貸款)上存在集中的信貸風險。於2012年、2013年及2014年12月31日，附屬公司應付金額的結餘(包括應收附屬公司貸款)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、銀行授信額度及儲備借款授信額度，持續監控預測及實際現金流以及將金融資產及負債的到期日狀況配對，以管理流動性風險。

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、中期銀行貸款授信額度分別約為人民幣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同到期日。該表格根據金融負債的未貼現現金流擬定，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。

如果浮動利率變更不同於各報告期末確定的利率估計值，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

	加權實際 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	未貼現 現金流總額	賬面值
	%	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							
應收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

	加權實際 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	未貼現 現金流總額	賬面值
	%	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>

上述財務擔保合同的金額為 貴集團及 貴公司在擔保對手方提出索償時可能被迫根據悉數獲擔保金額之安排償付的金額上限。根據於各報告期末的預期，董事認為，很可能毋須根據安排支付該筆金額。然而，有關估計視乎對手方根據擔保提出索償的可能性而變動，而提出索償的可能性則取決於對手方所持獲擔保應收財務款項遭受信貸虧損的可能性。

公允價值計量

董事認為於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。

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資料並將該資料向貴集團主要經營決策者(即貴公司之主席)報告的基礎，用於資源分配及業績評估。貴集團依照《國際財務報告準則》第8號進行的經營分部確定為下列四個業務分部：

自有／租賃商場：該分部收入來自向商戶出租樓層面積並向其提供綜合及持續的經營及管理支援。

委管商場：該分部收入來自向貴集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以開發及管理貴集團自有品牌下的商場。

商品銷售及相關服務：該分部收入來自家居商品的零售及提供相關裝飾服務。

其他：該分部收入來自向客戶提供其他綜合服務，包括戰略諮詢、家居設計諮詢、興建服務等。

在確定業務分部的分部收入及分部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。分部利潤乃指各分部在未分配利息收入、政府撥款、已收及應收補償金、投資物業公允價值變動、處置物業、廠房及設備的虧損、處置附屬公司的收益(虧損)、處置聯營企業的收益、已付及應付補償金、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的情況下賺得的利潤。該利潤向貴集團的主要經營決策者報告，用於資源分配及業績評估。

分部間的銷售參照就類似產品及服務對外收取的價格定價。

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主要經營決策者報告以用於資源分配及業績評估。

附錄一

會計師報告

分部收入及業績

以下為按可呈報及經營分部列出的 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>

附 錄 一

會 計 師 報 告

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)	—
綜合收入.....	<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
已收及應收補償金.....	1,249	1,138	24,046
投資物業公允價值變動.....	1,112,493	2,055,060	2,415,278
處置物業、廠房及設備的虧損.....	(83)	(424)	(57,588)
處置附屬公司的收益(虧損).....	12,933	(48)	(66,855)
處置聯營企業的收益.....	—	2,734	—
已付及應付補償金.....	(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)
綜合稅前利潤.....	<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

就經營地點而言， 貴集團所有收入及經營業績均自中國產生。就資產的地理位置而言， 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

在有關期間內，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
已收及應收補償金	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 貴集團實際支付的稅項的若干比例獲得的政府撥款。

10. 其他損益

	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
呆賬撥備，淨額	(62,904)	(30,863)	(65,426)
處置物業、廠房及設備的虧損	(83)	(424)	(57,588)
處置附屬公司的收益(虧損)(附註45)	12,933	(48)	(66,855)
處置聯營企業的收益	—	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
捐款	2,195	4,538	244
已付及應付補償金(附註)	3,920	22,026	103,091
上市開支	—	—	9,520
	<u>6,115</u>	<u>26,564</u>	<u>112,855</u>

附註： 2014年產生之金額主要指因一個租賃商場關閉而已向及應向物業擁有人及商戶支付的補償金。

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			
— 須於五年內悉數償還	699,299	711,544	715,572
— 無須於五年內悉數償還	208,231	119,296	141,355
融資租賃利息	23,856	23,690	23,513
債券利息	14,936	111,308	180,968
借款成本總額	946,322	965,838	1,061,408
減：合資格資產成本的資本化金額(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

稅前利潤已扣除(記入)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
員工成本(包括董事)：			
— 薪金及其他福利	1,010,727	1,202,332	1,542,879
— 退休福利計劃供款	72,602	86,609	120,772
員工成本總額	1,083,329	1,288,941	1,663,651
減：合資格資產成本的資本化金額(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：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
呆賬撥備，淨額	62,904	30,863	65,426

附註：於有關期間，資本化金額主要指項目管理部及設計部若干員工成本，該等員工獲委派前往施工場地並直接參與特定施工項目。

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
即期稅項：—中國企業所得稅.....	502,190	622,507	729,460
上一年度撥備不足(超額)：			
—中國企業所得稅.....	6,308	(3,985)	9,901
遞延稅項(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》(「《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%，惟以下所述附屬公司除外。

貴集團在中國的若干附屬公司參與西部開發計劃，且已獲准於有關期間依照《企業所得稅法》以及相關法規享受15%的優惠稅率。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年的稅金可與綜合損益及其他全面收益表中的稅前利潤對賬如下：

	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
未確認的稅項虧損及可扣減暫時差額的影響....	70,929	90,402	127,033
以往未確認的稅項虧損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：不可扣減作稅務用途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年訂立的債務減免協議， 貴公司豁免應收該等附屬公司的債務。 貴公司因相關債務減免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酬金詳情如下：

	費用	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	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(於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					
Xia Bing先生.....	500	—	—	—	500
李振寧先生.....	500	—	—	—	500
丁遠先生.....	667	—	—	—	667
Chen Yingming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
Chu Qinhu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	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	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					
Xia Bing先生.....	600	—	—	—	600
李振寧先生.....	600	—	—	—	600
丁遠先生.....	800	—	—	—	800
Chen Yingming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	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	業績相關 激勵款項	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					
Xia Bing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 貴公司的一名股東的聯屬公司承擔。

車建興先生亦擔任 貴公司首席執行官，其擔任首席執行官職務的酬金亦包含於上列酬金中。

張琪女士、徐國峰先生、蔣小忠先生及車建芳女士亦擔任 貴公司高級管理層，彼等擔任高級管理層職務的酬金亦包含於上列酬金中。

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。

於有關期間內， 貴集團並無向 貴公司任何董事或監事支付任何酬金，作為吸引其加入 貴集團或加入 貴集團時的獎勵或作為離職的補償。 貴公司任何董事或監事均未於有關期間內放棄任何酬金。

附錄一

會計師報告

16. 僱員薪酬

截至2014年12月31日止年度，在貴集團五名最高薪酬人士中，共有四名擔任貴公司董事或監事(2013年：三名；2012年：兩名)，彼等的酬金亦包含於上列披露的酬金中。截至2014年12月31日止年度，餘下一名(2013年：兩名；2012年：三名)人士的酬金如下：

	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	—	—
業績相關激勵款項.....	6,139	7,976	1,307
	<u>15,332</u>	<u>11,594</u>	<u>3,125</u>

該等人員之酬金在下列範圍之內：

	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
年內確認為分派的股息：			
— 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，概無提議分派任何股息。

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批准，且於本報告日期尚未悉數派付。

附錄一

會計師報告

18. 每股盈利

截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年每股基本及攤薄盈利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
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (貴公司擁有人應佔年內利潤).....	1,907,090	3,013,182	3,632,917
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股數量....	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000

在有關期間內， 貴公司並無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變動.....	256,728	855,765	1,112,493
收購附屬公司(附註44).....	—	232,649	232,649
處置附屬公司(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變動.....	844,975	1,210,085	2,055,060
收購附屬公司(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變動.....	1,503,764	911,514	2,415,278
處置附屬公司(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中期租賃項下的土地上。 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。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吉出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。

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，參考了有關市場中現有可供比較的案例，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2012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32元至 人民幣290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645元至 人民幣5,846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

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29元至 人民幣296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386元至 人民幣3,758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54元至 人民幣120元 5.5%至6.5%

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。

於有關期間內，並無轉入或轉出第3級的情況。

在估計投資物業公允價值時，貴集團使用可用市場可觀察數據。貴集團的管理層與估價師緊密合作，以確定適當的估值方法及模型輸入數據。

附錄一

會計師報告

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國的土地上。

貴集團已分別於2012年、2013年及2014年12月31日抵押約為人民幣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，以獲得附註35所載授予 貴集團的銀行及其他借款，以及附註50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，相關物業所有權證可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

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及投資物業所有權證。該等投資物業於2012年、2013年及2014年12月31日的金額分別達人民幣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，相關土地使用權證及物業所有權證可於相關實體分拆後於限期內獲取，且無須產生重大成本。

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及投資物業所有權證。該投資物業的金額為人民幣2,172,000,000元。 貴集團於2013年在天津國際博覽成立後獲得相關土地使用權證及物業所有權證。

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及投資物業所有權證。該投資物業的金額達人民幣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年在長春置業分拆後成立，並獲轉讓原由長春置業持有的回購商場）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，相關土地使用權證及物業所有權證可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

除以上披露的回購商場外， 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目前由上海企發集團持有，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，相關證明可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

一個開發中的商場位於租賃土地，而該租賃土地乃用作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

附 錄 一

會 計 師 報 告

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。

20. 物業、廠房及設備

貴集團

	專用設備	機動車輛	電子設備 及裝置	租賃 物業翻修	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
添置	89	22,038	19,510	228,947	19,335	289,919
轉讓	—	—	12,734	110	(12,844)	—
收購附屬公司(附註44)	—	157	30	—	—	187
處置	—	(2,620)	(4,017)	(3,213)	—	(9,850)
處置附屬公司(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
添置	1,674	13,756	25,152	326,544	72,502	439,628
轉讓	—	—	23,028	30,813	(53,841)	—
收購附屬公司(附註44)	—	197	—	—	—	197
出售	(2,655)	(9,708)	(11,342)	(2,047)	—	(25,752)
處置附屬公司(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
添置	21,960	19,805	20,721	6,017	19,399	87,902
轉讓	—	—	3,937	20,899	(24,836)	—
處置	(123)	(9,168)	(7,245)	(60,660)	—	(77,196)
處置附屬公司(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 及裝置	租賃 物業翻修	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
年內支出.....	2,018	13,770	22,121	46,764	—	84,673
處置時對銷.....	—	(2,526)	(3,026)	(144)	—	(5,696)
處置附屬公司時對銷(附註45).....	—	(620)	(345)	—	—	(965)
於2012年12月31日.....	18,094	51,741	66,448	154,475	—	290,758
年內支出.....	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
年內支出.....	3,067	14,420	23,367	61,406	—	102,260
處置時對銷.....	(61)	(8,207)	(3,322)	(1,710)	—	(13,300)
處置附屬公司時對銷(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估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
電子設備及裝置	— 3至5年
租賃物業翻修	— 租賃期限或10年(以較短者為準)

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
添置.....	—	3,234	—	3,234
處置.....	—	(39)	—	(39)
於2012年12月31日.....	—	13,878	8,839	22,717
添置.....	—	21,046	—	21,046
於2013年12月31日.....	—	34,924	8,839	43,763
添置.....	525,000	9,586	253	534,839
收購附屬公司(附註44).....	—	—	114	114
處置附屬公司(附註45).....	—	(15)	—	(15)
於2014年12月31日.....	<u>525,000</u>	<u>44,495</u>	<u>9,206</u>	<u>578,701</u>
累計攤銷				
於2012年1月1日.....	—	2,498	3,470	5,968
年內支出.....	—	1,386	2,924	4,310
處置時對銷.....	—	(29)	—	(29)
於2012年12月31日.....	—	3,855	6,394	10,249
年內支出.....	—	2,537	2,438	4,975
於2013年12月31日.....	—	6,392	8,832	15,224
年內支出.....	10,208	4,290	64	14,562
處置附屬公司時對銷(附註45).....	—	(1)	—	(1)
於2014年12月31日.....	<u>10,208</u>	<u>10,681</u>	<u>8,896</u>	<u>29,785</u>
賬面值				
於2012年12月31日.....	<u>—</u>	<u>10,023</u>	<u>2,445</u>	<u>12,468</u>
於2013年12月31日.....	<u>—</u>	<u>28,532</u>	<u>7</u>	<u>28,539</u>
於2014年12月31日.....	<u>514,792</u>	<u>33,814</u>	<u>310</u>	<u>548,916</u>

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
添置.....	—	2,652	2,652
於2012年12月31日.....	—	11,041	11,041
添置.....	—	19,372	19,372
於2013年12月31日.....	—	30,413	30,413
添置.....	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
年內支出.....	—	1,008	1,008
於2012年12月31日.....	—	2,051	2,051
年內支出.....	—	2,003	2,003
於2013年12月31日.....	—	4,054	4,054
年內支出.....	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

於2014年5月，貴公司與高端家居商場運營商吉盛偉邦訂立商標許可協議。據此，吉盛偉邦授權貴集團在貴集團委管商場使用其八個註冊商標，或將該等商標許可轉授予家居零售業的第三方。使用期限為30年，自2014年6月1日至2044年5月31日，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

附錄一

會計師報告

23. 於聯營企業之權益

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
應佔收購後利潤及其他全面收入，			
扣除已收股息	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
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，貴集團主要聯營企業的詳情如下：

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營企業。董事認為，該等聯營企業對貴集團的業績或資產起著重要影響。董事認為，提供其他聯營企業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企業匯總資料

	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
貴集團應佔年內利潤及全面收入總額.....	45,545	41,613	14,133
貴集團於該等聯營企業所佔權益之賬面值總額..	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
應佔收購後利潤及其他全面收入， 扣除已收股息.....	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
投資成本，非上市.....	261,877	261,877	261,877
	261,877	261,877	261,877

貴集團於各報告期末的主要合營企業詳情如下：

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	
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

上表列示了 貴集團的合營企業。董事認為，該等合營企業對 貴集團的業績或資產起著重要影響。董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致提供之資料過於冗長。

附錄一

會計師報告

重要合營企業財務資料摘要

與 貴集團重要合營企業相關的財務資料摘要載列如下。以下所列的財務資料摘要指依照《國際財務報告準則》編製的合營企業財務報表中所示金額。

重要合營企業使用權益法於綜合財務報表中列賬。

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
年內(虧損)利潤及全面(開支)收入總額.....	(10,159)	27,524	34,672
年內已收合營企業股息.....	—	—	—

上述財務資料摘要與綜合財務報表中確認的於合營企業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
合營企業資產淨值.....	1,280,668	1,308,192	1,342,864
貴集團於合營企業中所佔所有權權益比例.....	50%	50%	50%
貴集團於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企業匯總資料

	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
貴集團應佔年內虧損及全面開支總額.....	(9,355)	(23,597)	(13,656)
貴集團於該等合營企業所佔權益之賬面值總額..	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(如下文定義)(附註a、b)	33,450	29,900	34,750
— 成立於中國的其他私營實體(附註b)	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」)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) 可供出售投資於各報告期末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
非即期			
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) 該等金額指於有關期間內中國銀行股份有限公司(「中國銀行」)根據委託貸款安排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，固定年利率為6.40%，須於2015年至2017年償還。
- (b) 該等金額指於有關期間內盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)根據委託貸款安排向上海山海企業(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，固定年利率為6.80%，須於2013年償還。
- (c) 該等金額指於有關期間內盛京銀行根據委託貸款安排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，固定年利率為12.00%，須於2015年償還。

27. 應收附屬公司貸款

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
非即期			
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) 該等金額指於有關期間內中國銀行根據委託貸款安排向上海全球提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，固定年利率為6.11%，須於2017年11月償還。
- (b) 該等金額指於有關期間內中國銀行根據委託貸款安排向無錫國際提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，固定年利率為6.11%，須於2017年11月償還。
- (c) 該等金額指於有關期間內中國銀行根據委託貸款安排向南京名都提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，固定年利率為6.11%，須於2017年11月償還。
- (d) 該等金額指於有關期間內中國銀行根據委託貸款安排向濟南世博提供的長期貸款。該委託貸款無擔保，固定年利率為6.11%，須於2017年11月償還。

28. 遞延稅項

以下為有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		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	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	43,916	39,485	(7,779,705)		
於損益中記入(扣除).....	—	(407,145)	66,324	15,726	—	9,980	—	—	—	1,456	(16,495)	1,456	(16,495)	(330,154)		
處置附屬公司(附註45).....	—	10,135	(1,711)	—	—	—	—	—	—	(11,257)	(3,481)	(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	34,115	19,509	(8,116,173)		
於損益中記入(扣除).....	—	(667,745)	7,000	7,208	—	(998)	—	—	4,748	57,888	10,869	57,888	10,869	(581,030)		
華運商貿及長春置業 分拆(附註).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,495)	—	(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	70,508	30,378	(8,718,698)		
於損益中記入(扣除).....	55,451	(817,847)	30,489	13,505	—	2,048	—	—	14,484	20,392	(7,328)	20,392	(7,328)	(688,806)		
處置附屬公司(附註45).....	—	14,815	(1,904)	—	—	—	—	—	—	(1,464)	(242)	(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	89,436	22,808	(9,396,299)		

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項虧損所產生的遞延稅項資產保留於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項虧損，尚未確認任何遞延稅項資產，而是於各報告期末估計。未確認的稅項虧損將於下列年度未到期：

	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項虧損總額..	<u>281,295</u>	<u>619,068</u>	<u>1,159,047</u>

貴公司

	尚未支付的 員工福利及 其他開支		貴集團 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
於損益中記入(扣除).....	41,957	10,278	—	52,235
於2013年1月1日.....	66,303	10,278	—	76,581
於損益中記入(扣除).....	6,590	6,060	—	12,650
於2014年1月1日.....	72,893	16,338	—	89,231
於損益中記入(扣除).....	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
收購土地使用權的預付款項	796,385	787,424	284,236
建設投資物業的預付款項	459,619	409,808	428,397
收購投資物業的預付款項(附註a)	86,224	97,215	49,156
收購附屬公司的預付款項(附註c)	—	—	62,191
應收附屬公司非控股股東款項(附註b)	107,200	66,000	55,000
應收前附屬公司款項(附註d)	—	—	41,041
應收關聯方款項(附註50)	273,928	62,561	96,752
就建設投資物業支付的押金	104,833	125,914	134,308
根據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
收購土地使用權的預付款項	234,500	240,020	265,352
建設投資物業的預付款項	344,839	387,553	424,652
收購投資物業的預付款項(附註a)	86,224	97,215	18,082
收購附屬公司的預付款項(附註c)	—	—	62,191
應收前附屬公司款項(附註d)	—	—	41,041
應收關聯方款項	273,928	62,561	96,752
根據中期經營租賃支付的押金	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

- * 該等款項指於有關期間內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年償還，且以人民幣計值。根據 貴集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。於本報告日期， 貴集團尚未完成有關收購事項。
- ** 該等款項指於有關期間內中國農業銀行根據委託貸款安排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，固定年利率為8.00%，須於2014年償還，且以人民幣計值。根據 貴集團與蘭州高科訂立的協議， 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。於本報告日期， 貴集團尚未完成有關收購事項。
- *** 該等款項指於有關期間內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，用於在由東莞金譽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，固定年利率為7.20%，將於2016年償還，且以人民幣計值。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。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。於本報告日期， 貴集團尚未完成有關收購事項。
- **** 於2012年12月31日的結餘指應收大慶旭生房地產開發有限公司（「大慶旭生」）的款項，該款項用於在由大慶旭生持有的某地塊上開發商場。該款項無擔保且免息。根據 貴集團與大慶旭生訂立的協議， 貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。部分對價將以應收大慶旭生的款項結算。董事將該款項確認為收購其他非流動資產中投資物業的預付款項。 貴集團已於2013年完成該收購。
- (b) 於2012年12月31日的結餘指應收成都長城實業集團有限公司（「成都長城」）的款項。根據 貴集團與成都長城訂立的協議，於2012年12月31日，人民幣144,000,000元的本金無擔保，固定年利率為7.05%，應於每年8月14日分期償還，並且將於2016年8月14日到期。將於一年後到期的款項於其他非流動資產中確認。成都長城已於2013年提前悉數償還。
- 於2013年及2014年12月31日的結餘主要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。
- (c) 於2014年12月31日的結餘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。於本報告日期，該項收購尚未完成。

附錄一

會計師報告

- (d) 於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月被處置（見附註45）。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，於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。

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：呆賬撥備.....	(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>
向第三方作出的預付款項	93,603	129,029	117,441
向關聯方作出的預付款項(附註50).....	12,350	—	55,150
其他可收回稅項.....	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
將代表商戶收取的款項(附註d)	54,530	78,426	45,064
其他	19,564	21,013	22,163
減：呆賬撥備.....	(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
應收貿易款項			
— 應收第三方款項.....	180,318	304,827	649,774
— 應收關聯方款項.....	9,169	—	296
減：呆賬撥備.....	(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
向第三方作出的預付款項.....	26,635	21,382	23,199
應收附屬公司股息.....	709,200	1,106,400	2,255,600
其他可收回稅項.....	7,141	7,918	9,233
應收第三方款項(附註a).....	107,180	86,856	32,826
應收前附屬公司款項(附註b).....	721,591	—	—
應收附屬公司非控股股東款項 (附註a).....	9,000	—	826
應收關聯方款項(附註a).....	127,450	62,600	80,450
應收附屬公司款項(附註a).....	4,667,929	6,911,637	7,960,158
押金.....	52,109	54,020	29,529
其他.....	353	3,387	1,466
減：呆賬撥備.....	—	—	(210,194)
	6,428,588	8,254,200	10,183,093
	6,576,964	8,501,272	10,750,417

附註：

- (a) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。
- (b) 於2012年12月31日的結餘指應收前附屬公司北京東方歐美(已於2012年9月被處置)的款項之債務轉讓所產生的款項(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」)及北京東方歐美訂立債務轉讓協議。根據該協議，

- (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(車建興先生的妻子)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(車建興先生的妹妹)、紅星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紅星投資8%的股本權益、上海企發61%的股本權益以及北京東方歐美80%的股本權益，用作北京東方歐美償還本息的擔保。

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。餘下的人民幣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款項包括應收成都長城的款項人民幣36,800,000元(見附註29 — 附註(b))。於一年內到期的款項被確認為流動資產。成都長城已於2013年提前悉數償還。

其他款項無擔保、免息及按要求償還。

- (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貿易款項及應收票據分析，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：

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。

接納任何新客戶前， 貴集團及 貴公司利用過往經驗評估潛在客戶的信貸質量，確定該等客戶的信貸限額，並定期審核客戶的限額。

上文所披露的應收貿易款項包括於各報告期末已逾期的款項(賬齡分析見下文)，因信貸質量並無重大變動及就付款記錄而言，有關款項仍被認為可予收回且於各報告期末後錄得大額還款，故 貴集團並無確認呆賬撥備。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

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		
	2014年	2012年	2013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>

呆賬撥備變動

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
年內確認的減值虧損	62,904	30,863	65,426
年內作為不可收取款項撤銷的金額	—	(378)	(4,879)
年末結餘	<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
年內確認的減值虧損	51,550	24,244	405,902
年內作為不可收取款項撤銷的金額	(10,439)	—	(151,447)
年末結餘	<u>41,111</u>	<u>65,355</u>	<u>319,810</u>

附錄一

會計師報告

確定應收貿易款項的可收回性時，貴集團及貴公司考慮初次授予信貸之日起直至各報告期末該應收貿易款項信貸質量的任何變動。由於客戶群龐大且相互之間無關聯，信貸風險的集中程度十分有限。

貴集團呆賬撥備包括因遭遇嚴重財務困難而分別減值的應收貿易款項，於2012年、2013年及2014年12月31日，總結餘分別為人民幣24,504,000元、人民幣38,208,000元以及人民幣108,975,000元。

貴公司呆賬撥備包括因遭遇嚴重財務困難而分別減值的應收貿易款項，於2012年、2013年及2014年12月31日，總結餘分別為人民幣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
就向貴集團授出的銀行授信額度			
(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：			
非流動(附註b).....	64,196	65,168	49,472
流動.....	3,000	—	7,180
	<u>67,196</u>	<u>65,168</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授信額度(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12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	%	%	%
年利率範圍.....	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	<u>3,778,346</u>	<u>3,829,293</u>	<u>3,664,860</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
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	<u>1,291,166</u>	<u>998,488</u>	<u>666,885</u>

銀行結餘的現行市場利率如下：

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

於2012年、2013年及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的外匯管制。

附錄一

會計師報告

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>
應付員工成本	221,720	290,431	389,068
應付附屬公司非控股股東之股息	—	4,800	3,600
其他應付稅項	54,931	75,342	107,815
應付利息	42,478	62,158	69,150
應付第三方款項(附註b)	107,694	186,088	436,367
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	97,495	243,264	150,413
應付關聯方款項(附註50)	388,222	499,694	279,478
應付施工成本	290,944	403,460	531,674
代表商戶收取的款項(附註c)	791,341	1,049,852	738,912
自商戶收取的押金	946,816	1,121,520	1,377,784
已收預付卡的預付款項(附註d)	—	59,757	127,325
已收意向定金(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><u>3,476,661</u></u>	<u><u>4,696,106</u></u>	<u><u>5,103,558</u></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>
應付員工成本.....	105,933	132,907	139,985
其他應付稅項.....	11,659	29,057	56,503
應付利息.....	13,916	29,858	36,810
應付第三方款項(附註b)	50,069	49,998	23,184
應付附屬公司非控股股東款項(附註b).....	342	342	8,869
應付關聯方款項(附註b)	—	32,400	40,295
應付附屬公司款項(附註b)	4,687,184	6,028,884	6,267,927
自商戶收取的押金	7,150	6,050	5,650
已收意向定金(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報告期末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，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) 該等款項指正式的委管協議訂立前，從客戶收取的意向定金。該等款項將於正式協議訂立或合作終止後予以匯付。

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 貴集團的若干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，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亦由若干關聯方擔保（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，該貸款由若干關聯方（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，固定年利率為7.59%，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。

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：			
一年以內或按要求償還.....	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：列作流動負債於一年內到期的款項.....	1,837,637	2,182,414	2,325,523
一年後到期款項.....	<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：			
一年以內或按要求償還.....	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：列作流動負債於一年內到期的款項.....	629,739	337,260	139,700
一年後到期的款項.....	<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(亦等於合同約定利率)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 貴公司違反合同條款。 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)(附註a)	591,181	594,335	597,681
2017年債券(如下文定義)(附註b)	875,991	880,248	884,966
2018年債券(如下文定義)(附註c)	—	492,644	494,012
2016年債券(如下文定義)(附註d)	—	492,400	494,600
非公開定向債券：			
2017年私人債券(如下文定義)(附註e)	—	—	987,739
	<u>1,467,172</u>	<u>2,459,627</u>	<u>3,458,998</u>

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日按年支付，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日按年支付，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日按年支付，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日按年支付，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年私人債券的年利率為8.00%，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年債券中獲得的所得款項淨額	590,150
從2012年12月13日發行的2017年債券中獲得的所得款項淨額	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年債券中獲得的所得款項淨額	492,200
從2013年12月5日發行的2016年債券中獲得的所得款項淨額	492,200
年度攤銷利息和發行成本	111,308
年內已付利息	(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所得款項淨額	987,700
年度攤銷利息和發行成本	180,968
年內已付利息	(162,630)
於2014年12月31日	3,494,977

於各報告期末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

附錄一

會計師報告

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同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，其中已考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。利率於合同日期確定為每年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：			
一年以內或按要求償還	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：未來財務費用	(577,885)	(554,195)	(530,682)
租賃債務現值	362,869	357,461	354,749
減：列作流動負債於一年內到期的款項	(2,625)	(2,802)	(2,991)
一年後到期的款項	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

附錄一

會計師報告

截至2012年及2014年12月31日止年度，貴集團就若干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，將有系統地於商場的估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款項(附註b).....	824,580	678,679	414,147
應付關聯方款項(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款項(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。
- (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。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。

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	保留盈利	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
年內利潤及全面收入總額	—	—	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情。

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%的表決權，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)
經營活動所得之現金流入淨額.....	1,477	160,684	118,899
投資活動所得之現金(流出)流入淨額.....	(120,967)	5,231	5,283
融資活動所得之現金流入(流出)淨額.....	108,008	(202,315)	(136,453)
現金流出淨額.....	(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須參加由當地市政府管理的界定供款退休計劃。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成本總額分別為人民幣72,602,000元、人民幣86,609,000元以及人民幣120,772,000元，代表貴集團於有關期間內已向或應向計劃支付的供款。

44. 收購附屬公司

於2012年收購蘇南建築及廊坊凱宏

上海企發集團於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月從上海企發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付款項	(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>
收購產生的現金流入淨額			
收購的現金及現金等價物結餘	1	70,599	70,600
減：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。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。

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企業之權益。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>
收購產生的現金流入淨額	
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。知識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及管理服務。

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)
	<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：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。

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。

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. 處置附屬公司

於2012年處置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處置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處置其在附屬公司北京東方歐美中持有的80%的股權。

於各自處置日的資產淨值如下：

	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>
處置附屬公司的收益：			
已收及應收對價	300	40,000	40,300
減：處置的資產淨值	(300)	(27,067)	(27,367)
	<u>—</u>	<u>12,933</u>	<u>12,933</u>
處置產生的現金流入淨額：			
已收現金對價(附註)	300	25,000	25,300
減：處置的銀行結餘及現金	(1,653)	(15,532)	(17,185)
	<u>(1,353)</u>	<u>9,468</u>	<u>8,115</u>

附註：由處置北京東方歐美而產生的剩餘的人民幣15,000,000元現金對價其後於2013年收取。

於2013年處置北京星凱

貴集團於2013年10月以人民幣64,952,000元的現金對價向上海企發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

於各處置日的資產淨值如下：

	人民幣千元
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>
處置附屬公司的虧損：	
處置資產淨值	65,000
減：已收及應收對價	(64,952)
	<u>48</u>
處置產生的現金流入淨額：	
已收現金對價	64,952
減：處置的銀行結餘及現金	(13,051)
	<u>51,901</u>

於2014年處置福州世博、呼和浩特世博、星易家投資及上海晶庭

處置福州世博

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）及上海企發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分別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。

處置呼和浩特世博

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處置其持有的附屬公司呼和浩特世博51%的股權。處置後，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。

處置星易家投資

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處置其在附屬公司星易家投資中持有的80%的股權。

處置上海晶庭

於2014年7月，上海晶庭當時的非控股股東向上海晶庭出資。完成出資後，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

於各自處置日的資產淨值如下：

	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
可收回稅項	—	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>
處置附屬公司的收益(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：處置的資產淨值	(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>
收購產生的現金流入(流出)淨額：					
已收對價	25,500	51,000	30,036	—	106,536
減：處置的銀行結餘及現金	(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若干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所列的若干關聯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賃期限為6至18個月的商戶，其中大部分為固定租金。

於各報告期末，貴集團已根據不可撤銷經營租賃與商戶訂約，未來最低租賃付款如下所示：

	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，經營租賃項下的最低租賃付款分別為人民幣483,836,000元、人民幣548,942,000元及人民幣541,178,000元。貴集團依照不可撤銷經營租賃協議租用若干商場。租賃期限為1至20年，絕大部分租賃協議可於租賃期限末按市場費率續期。

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃就未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
一年內	574,647	556,838	562,414
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,070,100	1,781,014	2,218,732
第五年後	5,037,107	3,722,433	3,649,027
	<u>7,681,854</u>	<u>6,060,285</u>	<u>6,430,173</u>

48. 資本承擔

	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
已訂約但未於財務資料中撥備：			
— 與收購及興建投資物業(包括通過收購附屬公司)有關的資本開支	<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，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元的貸款向銀行發出財務擔保，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元由該合營企業分別於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並不重大，原因是合營企業的財務狀況良好。
- (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支機構辦理登記。於本報告日期，貴集團尚未登記的展覽空間協議約有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，貴集團遭受罰款的風險微乎其微。

50. 關聯方交易

貴集團擁有下列關聯方結餘及交易。

- (a) 於有關期間，下列各方被確定為貴集團的關聯方，相應關係如下所列：

關聯方名稱	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

關聯方名稱	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
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 貴公司主要管理人員重大影響
金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)	受 貴公司主要管理人員重大影響
上海名藝商業企業發展有限公司及其子公司 (合稱為「上海名藝」)	貴集團的合營企業
成都東泰	貴集團的合營企業
西安紅星佳鑫家居有限責任公司 (「西安佳鑫」)	貴集團的合營企業

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	關係
深圳紅星	貴集團的聯營企業
蘇州中翔	貴集團的聯營企業
無錫家居	直至2013年4月為 貴集團的聯營企業*
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 貴集團的聯營企業**

* 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) 於有關期間， 貴集團與下列關聯方交易，詳情如下：

	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
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.....	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
上海企發集團.....	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>
向下列關聯方提供的施工服務：			
上海企發集團.....	—	16,000	—
	<u>—</u>	<u>16,000</u>	<u>—</u>
租金收入來自：			
錢玉梅女士.....	1,017	1,090	1,039
	<u>1,017</u>	<u>1,090</u>	<u>1,039</u>
利息收入來自：			
上海名藝.....	475	—	—
	<u>475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已付及應付下列關聯方的租金開支：			
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>

收購／處置關聯方的股本權益：

除向關聯方處置附屬公司(如附註45所披露)外，貴集團於有關期間收購／處置關聯方的股本權益如下所列：

貴公司於2012年2月以人民幣250,000元的對價向車建興先生收購蚌埠博覽5.00%的股本權益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元的對價向上海企發集團出售慈溪鑫凱家居購物廣場有限公司10.00%的股本權益(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所披露者外，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的擔保，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
(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49).....	398,000	338,000	258,000

(ii) 與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押物業：

於有關期間，六個回購商場(定義見附註2)分別由上海企發附屬公司華運商貿、長春置業、雲南置業、瀋陽晶森、大連投資及星龍地產持有，於整個有關期間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及星龍地產的其他物業已抵押予銀行，用作銀行向紅星投資提供的抵押貸款的擔保。於2012年、2013年及2014年12月31日，該等抵押貸款的未償還總額分別為人民幣620,000,000元、人民幣620,000,000元及人民幣519,000,000元。

與華運商貿、長春置業、瀋陽晶森及大連投資持有的回購商場相關的投資物業及該等實體的其他物業已抵押予銀行，用作銀行向各該等實體提供的抵押貸款的擔保。於2012年、2013年及2014年12月31日，該等抵押貸款的未償還總額為人民幣2,063,986,000元、人民幣1,070,000,000元及人民幣530,000,000元。

於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拆後成立。相關抵押於分拆完成後解除。於2014年12月31日，瀋陽晶森已悉數償還相關抵押貸款，相關抵押隨即相應解除。

此外，貴集團已收到有關關聯方就所抵押物業提供的押金(見附註50(d))。

董事認為，貴集團提供的相關抵押的公允價值並不重大，因該等關聯方的財務狀況良好。

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
(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.....	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、紅星傢俱及紅星投資.....	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
紅星投資.....	30,000	—	—
	<u>2,527,645</u>	<u>3,488,180</u>	<u>3,429,487</u>

附註：除於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元的銀行貸款外，其他銀行授信額度亦以貴集團的若干物業作為擔保（見附註46）。

(d) 於各報告期末，貴集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：

	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
應收賬款：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
上海企發集團.....	91,237	70,546	8,208
陝西佳鑫.....	6,000	—	—
	<u>99,239</u>	<u>70,546</u>	<u>10,445</u>
預付款項：			
上海企發集團.....	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	—	—
上海企發集團(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、免息及按要求償還。

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未償還金額：非貿易性質			
上海企發集團.....	62,518	173,057	193,490
	<u>62,518</u>	<u>173,057</u>	<u>193,490</u>
	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	—	—
	<u>273,928</u>	<u>62,561</u>	<u>96,752</u>

附註：該等金額無擔保、免息及於該等實體能產生盈利後按要求償還。董事認為，該等金額應於各報告期末起十二個月後結算，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
上海企發集團.....	19,500	12,501	6,383
	<u>29,450</u>	<u>27,499</u>	<u>10,584</u>

	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
上海企發集團(附註).....	179,637	346,396	7,297
蘇州中翔(附註).....	—	—	371
	<u>179,637</u>	<u>378,796</u>	<u>48,014</u>

附註：該等金額無擔保、免息及按要求償還。

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
就抵押的物業應付關聯方的款項：			
上海企發集團(其他應付款項)	208,585	120,898	—
紅星投資(其他應付款項)	—	—	231,464
上海企發集團(非流動負債)	662,535	246,709	419,345
紅星投資(非流動負債)	—	276,508	—
	<u>871,120</u>	<u>644,115</u>	<u>650,809</u>

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款項人民幣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，與六個回購商場(定義見附註2)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。

貴集團於2012年10月及12月分別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及上海企發集團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提取或償還調整。押金無息，且應於相關抵押貸款到期時償還。

(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，包括貴集團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
業績相關激勵款項	18,213	21,840	18,997
	<u>50,895</u>	<u>51,141</u>	<u>56,107</u>

B. 董事薪酬

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薪酬總額(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，於有關期間，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薪酬。

C. 報告期之後的事件

於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 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。總對價約為人民幣432.97百萬元，其中約人民幣80.33百萬元以註冊股本的形式繳足，約人民幣352.64百萬元則存入 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。

於2015年6月， 貴集團收購了上海企發（擁有之前由瀋陽晶森持有的回購商場）的附屬公司瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司75%的股本權益。

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核財務報表。

此致

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

德勤•關黃陳方會計師行
註冊會計師
香港
謹啟

2015年6月16日