

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

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

## 簡明綜合財務報表審閱報告

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

### 緒言

我們已審閱紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載列於第2頁至第33頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2015年3月31日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止三個月相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表與解釋附註。貴公司董事負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製及呈列簡明綜合財務報表。我們的責任是根據審閱對簡明綜合財務報表作出結論。我們的報告乃根據協定的委聘條款，僅向閣下作出，並無其他用途。我們不會就報告的內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

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

### 結論

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

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

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊會計師  
香港  
2015年6月16日

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2015年3月31日止三個月

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

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合財務狀況表  
於2015年3月31日

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

(續)

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 紅星美凱龍家居集團股份有限公司

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

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合權益變動表  
截至2015年3月31日止三個月

|                   | 股本        | 股份溢價    | 法定盈餘儲備  | 合併儲備      | 購股權儲備   | 其他儲備  | 保留盈利        | 貴公司持有人應占權益  | 非控股權益     | 合計          |
|-------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|-------|-------------|-------------|-----------|-------------|
|                   | 人民幣千元     | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元     | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元       |
| 於2015年1月1日(經審核)   | 3,000,000 | 234,616 | 846,467 | (182,045) | 169,331 | 4,141 | 29,372,482  | 33,444,992  | 3,968,101 | 37,413,093  |
| 期內利潤及全面收入總額       | —         | —       | —       | —         | —       | —     | 979,433     | 979,433     | 68,084    | 1,047,517   |
| 股息(附註13)          | —         | —       | —       | —         | —       | —     | (2,490,000) | (2,490,000) | —         | (2,490,000) |
| 向附屬公司非控股股東宣派的股息   | —         | —       | —       | —         | —       | —     | —           | —           | (65,500)  | (65,500)    |
| 已發行股份(附註25)       | 80,329    | 352,644 | —       | —         | —       | —     | —           | —           | —         | 432,973     |
| 附屬公司非控股股東注資       | —         | —       | —       | —         | —       | —     | —           | 432,973     | 3,000     | 432,973     |
| 於2015年3月31日(未經審核) | 3,080,329 | 587,260 | 846,467 | (182,045) | 169,331 | 4,141 | 27,861,915  | 32,367,398  | 3,973,685 | 36,341,083  |

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合權益變動表  
截至2015年3月31日止三個月 — (續)

|                   | 股本        | 股份溢價    | 法定盈餘儲備  | 合併儲備     | 購股權儲備   | 其他儲備  | 保留盈利       | 貴公司持有人應佔權益 | 非控股權益     | 合計         |
|-------------------|-----------|---------|---------|----------|---------|-------|------------|------------|-----------|------------|
|                   | 人民幣千元     | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元      |
| 於2014年1月1日(經審核)   | 3,000,000 | 234,616 | 635,947 | (77,408) | 169,331 | 3,075 | 26,670,085 | 30,635,646 | 3,842,943 | 34,478,589 |
| 期內利潤及全面收入總額       | —         | —       | —       | —        | —       | —     | 785,203    | 785,203    | 60,572    | 845,775    |
| 向附屬公司非控股股東宣派的股息   | —         | —       | —       | —        | —       | —     | —          | —          | (7,548)   | (7,548)    |
| 附屬公司非控股股東注資       | —         | —       | —       | —        | —       | —     | —          | —          | 1,600     | 1,600      |
| 收購附屬公司的其他權益       | —         | —       | —       | —        | —       | —     | —          | —          | (10,200)  | (10,200)   |
| 於2014年3月31日(未經審核) | 3,000,000 | 234,616 | 635,947 | (77,408) | 169,331 | 3,075 | 27,455,288 | 31,420,849 | 3,887,367 | 35,308,216 |

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 紅星美凱龍家居集團股份有限公司

#### 簡明綜合現金流量表 截至2015年3月31日止三個月

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

(續)

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

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

簡明綜合財務報表附註  
截至2015年3月31日止三個月

1. 一般資料

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司(一家於中國註冊成立的有限責任公司，前身為上海紅星美凱龍家居飾品有限公司)改制後，貴公司於2011年1月6日依照中國法律在中國註冊成立為中外合資股份有限公司。貴公司的母公司及最終控股公司為上海紅星美凱龍投資有限公司(「紅星投資」，一家於中國註冊成立的有限責任公司)。最終控股股東為車建興先生。

貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)主要經營及管理傢俱商場。

簡明綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為貴集團及其附屬公司的功能貨幣。

2. 編製基準

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

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

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史基準編製，惟投資物業按公平價值計量除外。

除下文所述外，截至2015年3月31日止三個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度貴集團綜合財務報表所採用者一致，下列為貴集團[編纂]所載財務資料，與貴公司H股在香港聯合交易所有限公司主板於2015年6月16日已發行的[編纂]相關。

於本中期，貴集團已首次採納國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》修訂案，該修訂本對本中期具有強制性效力。

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

於本中期採用該等《國際財務報告準則》修訂案不會對本簡明綜合財務報表報告金額及／或本簡明綜合財務報表所載列披露產生重大影響。

### 4. 不明朗估計之主要來源

編製簡明綜合財務報表要求 貴公司董事當對無法通過其他來源清楚顯示的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以歷史經驗以及其他被視為相關的要素為基礎。實際結果可能不同於該等估計。

在編製簡明綜合財務報表中，貴公司董事採納 貴集團會計政策及不明朗估計之主要來源所作判斷與截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度的綜合財務報表所採用者一致。

### 5. 財務風險管理

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

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

貴集團於本中期風險管理政策及流程未有變動。

### 6. 收入及分部資料

#### 分部收入及業績

以下為按可呈報及經營分佈列出的 貴集團的收入及業績分析。

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

分部資產及負債以及其他分部資料未予呈列，因該等資料並非定期向主要經營決策者報告以用於資源分配及業績評估。

### 分部收入及業績之對賬

|                 | 截至3月31日止三個月     |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 2015年           | 2014年           |
|                 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入              |                 |                 |
| 分部收入及合併收入 ..... | 1,943,066       | 1,702,990       |

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 來自主要產品及服務的收入

以下為對 貴集團來自外部客戶的收入的分析：

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

### 地理區域資料

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

### 來自主要客戶的收入

於本中期及比較期間，沒有來自與單一外部客戶的交易的收入佔 貴集團收入的10%或以上。

## 7. 其他收入

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 8. 其他損益

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

### 9. 其他開支

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

### 10. 財務成本

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 11. 稅前利潤

稅前利潤已扣除記入下列各項：

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

### 12. 所得稅開支

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

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

### 13. 股息

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

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 14. 每股盈利

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

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

於本中期及比較期間， 貴集團並無發行任何攤薄性潛在普通股。

### 15. 投資物業

|                        | 已竣工投資物業    | 開發中的投資物業    | 合計         |
|------------------------|------------|-------------|------------|
|                        | 人民幣千元      | 人民幣千元       | 人民幣千元      |
| <b>公允價值</b>            |            |             |            |
| 於2014年1月1日(經審核).....   | 50,530,000 | 7,660,000   | 58,190,000 |
| 添置.....                | 225,236    | 2,727,486   | 2,952,722  |
| 轉讓.....                | 3,980,000  | (3,980,000) | —          |
| 於損益中確認的公允價值變動.....     | 1,503,764  | 911,514     | 2,415,278  |
| 處置附屬公司.....            | —          | (592,000)   | (592,000)  |
| 於2015年1月1日(經審核).....   | 56,239,000 | 6,727,000   | 62,966,000 |
| 添置.....                | 53,676     | 525,830     | 579,506    |
| 於損益中確認的公允價值變動.....     | 424,324    | 307,170     | 731,494    |
| 於2015年3月31日(未經審核)..... | 56,717,000 | 7,560,000   | 64,277,000 |

投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。 貴集團投資物業於各報告期末的公允價值乃由仲量聯行(一家擁有獨立合資格專業評估師的公司，與 貴集團沒有關聯，且在相關地點類似物業的估價方面擁有適當資格及近期經驗)評估。

已採用收入法對已竣工投資物業進行估值，計及自現有租賃獲得的物業租金收入及於現有市場中可取得的租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入，已按適當的資本化率將有關租金收入資本化以釐定市值。

在採用直接比較法對若干處於前期開發階段的投資物業進行估值時，已假設物業權益現時可即時交吉出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

在採用剩餘法對其他開發中的投資物業進行估值時，已假設相關投資物業將根據最新開發計劃開發及竣工。形成評估意見的過程中，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2015年3月31日

| 綜合財務狀況表<br>所載由 貴集團<br>持有的投資物業 | 公允<br>價值層級 | 估值方法及主要輸入數據                            | 重要不可觀察<br>輸入數據                        | 範圍                                  |
|-------------------------------|------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 已竣工投資物業...                    | 第3級        | 收入法<br>主要輸入數據為：<br>每月每平方米市場租金；<br>資本化率 | 每月每平方米<br>市場租金<br>(租賃建築面積)*<br>資本化率** | 人民幣31元至<br>人民幣319元<br><br>5.5%至8.0% |
| 若干處於早期<br>開發階段的<br>投資物業.....  | 第3級        | 直接比較法<br>主要輸入數據為：<br>每平方米土地價格          | 每平方米土地價格<br>(總建築面積)***                | 人民幣388元至<br>人民幣3,795元               |
| 其他開發中的<br>投資物業.....           | 第3級        | 剩餘法<br>主要輸入數據為：<br>每月每平方米市場租金；<br>資本化率 | 每月每平方米<br>市場租金<br>(租賃建築面積)*<br>資本化率** | 人民幣58元<br><br>6.5%                  |

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

於2014年12月31日

### 綜合財務狀況表

所載由 貴集團

持有的投資物業

|                              | 公允<br>價值層級 | 估值方法及主要輸入數據                            | 重要不可觀察<br>輸入數據                        | 範圍                                  |
|------------------------------|------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 已竣工投資物業...                   | 第3級        | 收入法<br>主要輸入數據為：<br>每月每平方米市場租金；<br>資本化率 | 每月每平方米<br>市場租金<br>(租賃建築面積)*<br>資本化率** | 人民幣30元至<br>人民幣314元<br><br>5.5%至8.0% |
| 若干處於早期<br>開發階段的<br>投資物業..... | 第3級        | 直接比較法<br>主要輸入數據為：<br>每平方米土地價格          | 每平方米土地價格<br>(總建築面積)***                | 人民幣388元至<br>人民幣3,765元               |
| 其他開發中的<br>投資物業.....          | 第3級        | 剩餘法<br>主要輸入數據為：<br>每月每平方米市場租金；<br>資本化率 | 每月每平方米<br>市場租金<br>(租賃建築面積)*<br>資本化率** | 人民幣57元<br><br>6.5%                  |

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

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

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

於本中期內，並無轉入或轉出第3級的情況。

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

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

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

貴集團尚未獲得分別由雲南紅星美凱龍置業有限公司(「雲南置業」)、瀋陽晶森宏普房產開發有限公司(「瀋陽晶森」)、大連紅星美凱龍投資發展有限公司(「大連投資」)及上海星龍房地產開發有限公司(「星龍地產」)持有的回購商場的相關土地使用權證及投資物業所有

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

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

一個商場位於用作科學研究及設計用途的土地上。於2015年3月31日及2014年12月31日，與該商場相關的投資物業的賬面值分別為人民幣1,682,000,000元及人民幣1,661,000,000元。貴公司董事認為，有關當局對修改土地用途的批准可於限期內獲得，無須產生重大成本，且包含經濟利益的資源外流的可能性很低。

## 16. 物業、廠房及設備

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

附錄二

未經審核中期財務資料

17. 遞延稅項資產

以下為本中期確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

|                   | 集團<br>債務重組 | 投資物業         | 尚未支付的<br>員工福利<br>及其他開支 | 壞賬撥備   | 遞延收入   | 未變現利潤  | 稅項虧損    | 其他      | 合計          |
|-------------------|------------|--------------|------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|-------------|
|                   | 人民幣千元      | 人民幣千元        | 人民幣千元                  | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元       |
| 於2014年1月1日(經審核)   | —          | (9,062,481)  | 180,953                | 22,934 | 34,262 | 4,748  | 70,508  | 30,378  | (8,718,698) |
| 於損益內計入(扣除)        | 55,451     | (817,847)    | 30,489                 | 13,505 | 2,048  | 14,484 | 20,392  | (7,328) | (688,806)   |
| 處置附屬公司            | —          | 14,815       | (1,904)                | —      | —      | —      | (1,464) | (242)   | 11,205      |
| 於2014年12月31日(經審核) | 55,451     | (9,865,513)  | 209,538                | 36,439 | 36,310 | 19,232 | 89,436  | 22,808  | (9,396,299) |
| 於損益內計入(扣除)        | —          | (248,814)    | (53,424)               | 4,527  | (230)  | —      | 19,446  | (2,179) | (280,674)   |
| 於2015年3月31日(未經審核) | 55,451     | (10,114,327) | 156,114                | 40,966 | 36,080 | 19,232 | 108,882 | 20,629  | (9,676,973) |

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

在綜合財務狀況表中呈列時，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為進行財務報告時對遞延稅項結餘的分析：

|             | 於2015年3月31日        | 於2014年12月31日       |
|-------------|--------------------|--------------------|
|             | 人民幣千元              | 人民幣千元              |
|             | (未經審核)             | (經審核)              |
| 遞延稅項資產..... | 318,488            | 323,226            |
| 遞延稅項負債..... | (9,995,461)        | (9,719,525)        |
|             | <u>(9,676,973)</u> | <u>(9,396,299)</u> |

### 18. 其他非流動資產

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

附註：

(a)

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

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

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

- \*\* 該款項指上海銀行股份有限公司（「上海銀行」）根據委託貸款安排向東莞金譽房地產開發有限公司（「東莞金譽」）提供的貸款，該貸款用於開發東莞金譽持有的某地塊上的商場。該委託貸款以該地塊的土地使用權為擔保，固定年利率為7.20%，須於2016年4月償還，且以人民幣計值。根據貴集團與東莞金譽訂立的協議，貴集團將收購開發中的商場以及該地塊的土地使用權。部分對價將以委託貸款結算。貴公司董事將該委託貸款確認為其他非流動資產中收購投資物業的預付款項。於該等簡明綜合財務報表發行日期，貴集團尚未完成有關收購事項。
- (b) 該等款項指為收購昆明迪肯商貿有限公司（「昆明迪肯」）63%的權益而向昆明迪肯股東預付的對價。昆明迪肯由昆明滇池投資有限責任公司成立，持有位於雲南省昆明市一幅地塊的土地使用權。就貴公司董事所知，迄今為止，昆明迪肯尚未開展任何實質業務活動。於本簡明綜合財務報表發行日期，該項收購尚未完成。
- (c) 該等款項指應收陝西煒華實業有限公司的款項，該等款項無擔保、免息及按要求償還。貴公司董事認為，該等款項將於各報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動資產。
- (d) 該等款項指應收前附屬公司的款項，該公司已於2014年4月被處置。該等款項無擔保、免息及按要求償還。貴公司董事認為，該等款項將於各報告期末起十二月之後結算，因此分類為非流動資產。
- (e) 該等款項指就位於附屬公司非控股股東持有相關土地使用權證的地塊的項目產生的初步開發成本。根據貴集團與該非控股股東訂立的協議，相關土地使用權證將由該非控股股東轉讓予貴集團作為注資。

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 19. 應收貿易及其他應收款項

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

#### 附註：

- (a) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。
- (b) 貴集團收取商戶銷售商品產生的收入，並於與商戶預先商定的結算期(通常為七日內匯付)。該等款項乃指，當客戶通過信用卡付款時，須代表商戶從中國境內若干銀行收取的款項。

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

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

貴集團未向其客戶授出任何信貸期。貴集團根據估計的不可收回金額確認呆賬撥備，該等不可收回金額乃參考交易對方以往的違約情況以及對交易對方當前財務狀況的分析確定。

### 20. 限制性銀行存款

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

附註：

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

限制性銀行存款的現行市場利率如下：

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

### 21. 銀行結餘及現金

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

銀行結餘的現行市場利率如下：

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

於2015年3月31日及2014年12月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計值，該貨幣不可於國際市場上自由兌換。人民幣匯率由中國政府確定，且該等資金在匯出中國時須受中國政府施加的外匯管制。

### 22. 應付貿易款項及其他應付款項

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

附註：

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

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

(b) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。

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

(d) 貴集團於2013年獲上海市商務委員會批准發行單一用途預付費卡。當客戶在商場內購買商品後，預付費卡中的所得款項將於結算期(通常為七日)內轉賬予商戶。

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

### 23. 銀行及其他借款

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

附註：

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

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

(b) 2015年3月31日及2014年12月31日的結餘並無擔保。

(c) 於2015年3月31日及2014年12月31日的其他貸款主要指來自若干獨立第三方的本金為人民幣1,200,000,000元的委託債務投資。該等貸款以 貴集團的若干投資物業為擔保，按7.59%的固定年利率計息，並且應當自2014年起於各季末分期償還，貸款到期日為2023年11月28日。

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

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

貴集團借款的實際利率(亦相當於合同約定利率)範圍如下：

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

浮動利率銀行借款的利率以中國人民銀行的基準利率為依據。

貴集團的銀行及其他借款以人民幣為單位。

### 24. 其他非流動負債

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

附註：

- (a) 依照經營租賃進行的租賃付款按直線法於租賃期限內確認為開支。對於年付款額增加的經營租賃，按直線法確認的租金開支與實際年付款額之間的差額確認為負債。

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

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

### 25. 股本

每股人民幣1.00元的已發行及繳足股本：

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

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432,973,000元，其中約人民幣80,329,000元以註冊股本形式繳足，約人民幣352,644,000元則存入貴公司的股份溢價中。該項出資於2015年2月全部完成。在該項出資後，貴公司的註冊資本由人民幣3,000,000,000元增至人民幣3,080,329,038元。

### 26. 資本承擔

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

### 27. 或有負債

於2015年3月31日及2014年12月31日，貴集團與合作夥伴就向一家合營企業授出的金額最多分別為人民幣400,000,000元及人民幣400,000,000元的貸款向銀行發出財務擔保，其中分別有人民幣180,000,000元及人民幣258,000,000元由該合營企業分別於2015年3月31日及2014年12月31日予以利用。貴公司董事認為，貴集團提供的財務擔保的公允價值並不重大，原因是合營企業的財務狀況良好。

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

### 28. 關聯方交易

貴集團擁有下列關聯方結餘及交易。

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

| 關聯方名稱                         | 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                         | 車建興先生近親      |
| 紅星傢俱集團有限公司(「紅星傢俱」)            | 由車建興先生控制     |
| 常州市紅星裝飾城(「常州裝飾城」)             | 由車建興先生控制     |
| 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司(「揚州全球」) | 由車建興先生近親控制   |
| 濟寧鴻瑞置業有限公司(「濟寧鴻瑞」)            | 由車建興先生近親控制   |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司(「陝西鴻瑞」)        | 由車建興先生近親控制   |
| 徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司(「徐州國際」)    | 由車建興先生近親控制   |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司(「徐州全球」)   | 由車建興先生近親控制   |
| 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要影響 |

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

| <u>關聯方名稱</u>                      | <u>關係</u>                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 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<br>(「蚌埠博覽」)   | 受 貴公司 <u>主要</u> 管理人員 <u>重要</u> 影響 |
| 金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)              | 受 貴公司 <u>主要</u> 管理人員 <u>重要</u> 影響 |
| 上海名藝商業企業發展有限公司及其子公司<br>(統稱「上海名藝」) | 貴集團的合營企業                          |
| 成都東泰商城有限公司(「成都東泰」)                | 貴集團的合營企業                          |
| 西安佳鑫紅星家居有限責任公司(「西安佳鑫」)            | 貴集團的合營企業                          |
| 深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場<br>有限公司(「深圳紅星」) | 貴集團的聯營企業                          |
| 蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司<br>(「蘇州中翔」)    | 貴集團的聯營企業                          |

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

(b) 於本中期及比較期間，貴集團與下列關聯方交易，詳情如下：

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

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

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

(ii)與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押物業：

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

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

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

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

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

(d) 於各報告期末，貴集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：

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

附註：該等金額無抵押、免息及按要求償還。

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

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

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

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

附註：該等金額無擔保、免息及按的要求償還。

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

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

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

## 附錄二

## 未經審核中期財務資料

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。

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

### (e) 主要管理人員酬金

主要管理人員乃指有權限及職責直接或間接規劃、指導及控制貴集團活動的人員，包括貴公司董事及其他主要管理人員。主要管理人員薪酬如下所列：

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

### 29. 公允價值

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

### 30. 報告期間之後的事宜

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。