

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)／證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本聆訊後資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向紅星美凱龍家居股份有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本文件並非最終上市文件，本公司可能會不時根據《上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並非向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人、保薦人、顧問或包銷團成員概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司不曾亦不會根據美國1933年《證券法》(經修訂)或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證券及期貨事務監察委員會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示：倘閣下對本文件有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

【編纂】

【編纂】的【編纂】數目：【編纂】股H股（視乎【編纂】行使與否而定）
【編纂】數目：【編纂】股H股（可予調整及視乎【編纂】行使與否而定）
【編纂】數目：【編纂】股H股（可予調整）
最高【編纂】：每股H股【編纂】港元，另加1%經紀佣金、0.0027%
證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費
（須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還）
面值：每股H股人民幣1.00元
股份代號：【●】

聯席保薦人（按英文字母順序排列）



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄九「送呈公司註冊處處長文件」一段所述文件已遵照香港法例第32章香港《公司條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期【編纂】將由【編纂】（代表【編纂】）與我們於【編纂】協定。預期【編纂】將為【編纂】或前後，且無論如何不遲於【編纂】。【編纂】將不會超過【編纂】港元，且目前預期不會低於【編纂】港元。倘【編纂】（代表【編纂】）與我們因任何原因未能於【編纂】之前協定【編纂】，則【編纂】將不會進行並將告失效。

【編纂】申請人須於申請時支付最高【編纂】每股【編纂】【編纂】港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘最終釐定的【編纂】低於【編纂】港元，則多繳款項可予退還。

【編纂】（代表【編纂】且經我們同意）可於其認為適當的情況下在截止遞交【編纂】認購申請日期上午之前，隨時將【編纂】數目及／或指示性【編纂】範圍調至低於本文件所述者（即【編纂】港元至【編纂】港元）。在此情況下，本公司將於作出有關調低決定後在實際可行的情況下盡快，且無論如何不遲於截止遞交【編纂】認購申請日期上午在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登調低【編纂】數目及／或指示性【編纂】範圍的通知。有關通知亦可在本公司網站www.chinaredstar.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。詳情載於本文件「【編纂】的架構」及「如何申請【編纂】」。倘調低【編纂】數目及／或指示性【編纂】範圍，而【編纂】認購申請已於截止遞交文件認購申請日期之前遞交，則有關申請隨後將被撤回。

我們於中國註冊成立，且我們的所有業務均位於中國。有意投資者應注意中國及香港法律、經濟及金融體系之間的差異，及投資於在中國註冊成立的業務存在不同風險因素。有意投資者亦應注意，中國的規章制度有別於香港，且應考慮本公司股份的不同市場性質。有關差異及風險因素載於本文件「風險因素」、「附錄六一 主要中國及香港法律及監管條文概要」及「附錄七一 組織章程細則概要」。

倘於【編纂】上午八時正前出現若干理由，則【編纂】（代表【編纂】）可終止香港包銷商於【編纂】項下的責任。詳情請參閱本文件「【編纂】」。

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

致投資者的重要通知

紅星美凱龍家居集團股份有限公司僅就[編纂]及[編纂]刊發本文件，且除本文件內根據[編纂]的[編纂]外，本文件不構成出售任何證券的要約，或游說購買任何證券的要約。在任何其他司法權區或任何其他情況下，本文件不得用於亦不構成要約或邀請。本公司概無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區[編纂]或派發本文件。在其他司法權區內，除非已根據有關司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其授權准許或獲得豁免，否則派發本文件及[編纂]及[編纂]將受到限制，且未必可進行。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料而作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。閣下不應將並非載於本文件的任何資料或陳述視為已獲本公司、[編纂]、任何本公司或其各自的董事、高級人員、僱員、顧問、代理或代表或參與[編纂]的任何其他人士或各方的授權而加以依賴。本公司網站 www.chinaredstar.com 所載資料並不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙表.....	29
前瞻性陳述.....	30
風險因素.....	32
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	66
有關本文件及[編纂]的資料.....	72
董事、監事及參與[編纂]的各方.....	76
公司資料.....	81
行業概覽.....	83
法規.....	98
歷史及發展.....	105
業務.....	130
與控股股東的關係.....	206
關連交易.....	221

目 錄

	頁次
董事、監事及高級管理層	237
主要股東.....	258
股本	261
財務資料.....	265
未來計劃及[編纂].....	337
包銷	340
[編纂]的架構.....	352
如何申請[編纂].....	360
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核中期財務資料	II-1
附錄三 — 未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯.....	V-1
附錄六 — 主要中國及香港法律及監管條文概要.....	VI-1
附錄七 — 組織章程細則概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料.....	VIII-1
附錄九 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	IX-1

概 要

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

概覽

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

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

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

業務模式

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

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

概 要

三線及其他城市，故我們能有效擴大地域覆蓋面以進一步增加我們在中國的市場份額及提升品牌知名度。截至2014年12月31日，我們經營了52個自營商場（總經營面積約為4,033,458平方米）及106個委管商場（總經營面積約為6,719,395平方米）。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場產生的收入分別佔總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%，而委管商場產生的收入分別佔總收入的26.6%、33.2%、35.1%、28.4%及30.9%。這一業務模式鞏固我們在發達地區的市場領導地位，把握其消費增長及物業增值帶來的機遇，與此同時迅速在三線及其他城市拓展我們的地理分佈，而不會產生大量資本開支。

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

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

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

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

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

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(未經審核)				
自有／租賃商場：					
— 自有商場		84.3%	81.7%	82.9%	82.4%
— 租賃商場		31.2%	33.6%	41.8%	36.7%
— 成熟商場		77.5%	76.9%	77.5%	77.3%
— 所有商場		73.2%	71.4%	74.1%	73.0%
委管商場		70.3%	74.7%	75.8%	64.7%

概 要

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

下表載列若干有關截至所示日期或所示期間自營商場及委管商場的經營數據：

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

我們的競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢使我們領先於競爭對手：(i)毋庸置疑的市場領導者，具備遍佈全國的網絡；(ii)中國家居裝飾及傢俱行業享負盛名及備受讚譽的品牌；(iii)通過卓越服務與品質提供與眾不同的購物體驗；(iv)通過擁有家居裝飾及傢俱生態系統中極具吸引力的第三方平台創造顯著的稀缺價值；(v)雙管齊下的擴張模式高效且難以複製；及(vi)由董事長車建興先生率領的富有遠見、具有創新能力及經驗豐富的管理團隊。詳情請參閱本文件第131頁「業務 — 我們的競爭優勢」。

我們的戰略

我們旨在執行以下戰略以增加我們的市場份額及鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱行業的領導地位：(i)透過主動管理促進現有商場網絡的增長及表現；(ii)透過戰略性擴張商場網絡鞏固我們的市場領導力；(iii)以多元化形式及多元化品牌組合滲透更多市場；(iv)全面推出電子商務平台，為顧客提供全渠道零售體驗；(v)拓展具吸引力的關聯產品及服務；及(vi)透過推行資訊科技系統及商業化來自我們廣大零售網絡的「大數據」，提升運作效率。詳情請參閱本文件第136頁「業務 — 我們的戰略」。

概 要

歷史財務資料概要

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

歷史綜合收益表數據摘錄

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比	人民幣	佔收入百分比
	(千元，百分比除外)									
收入	5,253,733	100.0	6,360,703	100.0	7,935,131	100.0	1,702,990	100.0	1,943,066	100.0
銷售及服務成本	(1,452,260)	(27.6)	(1,789,571)	(28.1)	(2,054,070)	(25.9)	(510,499)	(30.0)	(512,308)	(26.4)
毛利	3,801,473	72.4	4,571,132	71.9	5,881,061	74.1	1,192,491	70.0	1,430,758	73.6
投資物業公允價值變動	1,112,493	21.2	2,052,060	32.3	2,415,278	30.4	570,472	33.5	731,494	37.6
稅前利潤	3,095,249	58.9	4,468,879	70.3	5,350,171	67.4	1,151,990	67.7	1,435,348	73.9
所得稅開支	(838,652)	(15.9)	(1,199,552)	(18.9)	(1,428,167)	(18.0)	(306,215)	(18.0)	(387,831)	(20.0)
年內利潤及全面收入總額	2,256,597	43.0	3,269,327	51.4	3,922,004	49.4	845,775	49.7	1,047,517	53.9
以下人士應佔：										
本公司擁有人	1,907,090	36.3	3,013,182	47.4	3,632,917	45.8	785,203	46.1	979,433	50.4
非控股權益	349,507	6.7	256,145	4.0	289,087	3.6	60,572	3.6	68,084	3.5
	2,256,597	43.0	3,269,327	51.4	3,922,004	49.4	845,775	49.7	1,047,517	53.9
非國際財務報告準則標準：										
核心純利	1,296,644	24.7	1,626,250	25.6	2,208,297	27.8	425,390	25.0	511,319	26.3
經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利	2,427,580	46.2	2,978,620	46.8	4,020,399	50.7	831,402	48.8	987,055	50.8

非《國際財務報告準則》標準的計算

我們透過非《國際財務報告準則》財務標準與最新《國際財務報告準則》表現標準之間的對賬消除非《國際財務報告準則》標準的限制，所有標準均應於評估我們的表現時予以考慮。下表載列所呈列年度的核心純利及經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利與根據《國際財務報告準則》計算及呈列的最直接可供比較財務標準(即利潤及全面收入總額)的對賬。有關核心純利及經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利的調整基準以及其他收入的性質，請參閱本文件第287頁「財務資料 — 非《國際財務報告準則》標準」及本文件第282頁「經營報表若干項目的概述 — 其他收入」。

概 要

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
利潤及全面收入總額	2,256,597	3,269,327	3,922,004	845,775	1,047,517
投資物業公允價值變動	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)	(570,472)	(731,494)
	1,144,104	1,214,267	1,506,726	275,303	316,023
加回：其他開支	6,115	26,564	112,855	5,699	20,307
加回：其他損益	48,387	30,172	187,197	40,946	15,052
減：其他收入	(221,947)	(192,445)	(169,717)	(36,686)	(18,796)
加回：所得稅影響 ⁽¹⁾	319,985	547,692	571,236	140,128	178,733
核心純利⁽²⁾	1,296,644	1,626,250	2,208,297	425,390	511,319

附註：

- (1) 所得稅影響指(i)投資物業公允價值變動；(ii)其他開支；(iii)其他損益及(iv)其他收入的總和的25%。
- (2) 核心純利乃經計算利潤及全面收入總額(不包括投資物業公允價值增加所得收益)、其他損益、其他開支及其他收入以及就上述項目的所得稅影響進一步經調整而得。

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

附註：

經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤加回財務成本、折舊、攤銷及減值，進一步經調整至不包括投資物業公允價值增加所得收益、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業利潤業績、其他損益、其他開支及其他收入。

歷史綜合財務狀況表數據摘錄

	截至12月31日			截至2015年	截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日	4月30日
	(人民幣千元)			(未經審核)	
流動資產	5,788,227	4,959,251	5,125,479	5,280,537	4,797,527
流動負債	(6,887,250)	(9,288,047)	(10,419,993)	(11,690,897)	(11,230,279)
流動負債淨額	(1,099,023)	(4,328,796)	(5,294,514)	(6,410,360)	(6,432,752)
非流動負債	(20,987,424)	(23,093,779)	(24,084,806)	(25,462,391)	(24,084,806)
非流動資產	55,270,616	61,901,164	66,792,413	68,213,834	66,792,413
資產淨值	33,184,169	34,478,589	37,413,093	36,341,083	37,413,093

歷史綜合現金流量表數據摘錄

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

概 要

關鍵財務比率

下表載列了截至所示日期或期間的若干財務比率概要。請參閱本文件第324頁「財務資料 — 關鍵財務比率」。

	截至12月31日止年度／截至12月31日			截至3月31日止三個月／ 截至3月31日	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
				(未經審核)	
流動比率(倍數).....	0.84×	0.53×	0.49×	—	0.45x
速動比率(倍數).....	0.84×	0.53×	0.49×	—	0.45x
總資本負債比率(%).....	35.3%	40.8%	40.7%	—	46.6%
淨資本負債比率(%).....	23.9%	29.7%	30.9%	—	36.7%
資產—負債比率(%).....	45.7%	48.4%	48.0%	—	50.6%
股本回報率(%).....	7.1%	9.7%	10.9%	—	11.4%
總資產回報率(%).....	3.4%	5.1%	5.7%	—	5.8%
毛利率(%).....	72.4%	71.9%	74.1%	70.0%	73.6%
純利率(%).....	43.0%	51.4%	49.4%	49.7%	53.9%
利息支出償付率(倍數).....	2.57×	3.08×	3.79×	3.18x	3.26x

物業估值

以下資料乃摘錄自「附錄四 — 物業估值報告」中仲量聯行的估值報告，概述了仲量聯行對各類物業的評估及所節選的仲量聯行評估過程中使用的關鍵參數。有關估值及仲量聯行評估過程中使用的關鍵參數的詳情，請參閱本文件第III-1頁的「附錄四 — 物業估值報告」。敬請注意，仲量聯行編製的市值乃基於若干假設，這些假設可能會發生變化，有關市值可能無法實現。詳情請參閱本文件第49頁「風險因素 — 與我們業務和行業相關的風險 — 物業估值報告中投資物業的評估價值可能與實際可變現價值存在差異，並有可能調整」。

編號	物業類別	截至2015年 3月31日的 現時市值 (人民幣百萬元)	估值方法及關鍵參數	附錄四中的頁碼
A部分 — 本集團持有的物業權益				
	第一類 — 本集團在中國持作投資的物業權益	46,159	收入法 ：評估源自現有租賃及在現有市場上可獲得的物業租金收入(計及租約期滿後租賃的收入增長潛力)，當時已將有關收入資本化，以按適當的資本化率確定市值。	IV-4
	第二類 — 本集團在中國持有處於開發階段的物業權益	7,235	直接比較法 ：於估值日期，假設處於開發階段的物業權益將根據本集團提供的最新開發計劃開發及完成；參考有關市場中現有可供比較的銷售案例，亦已計及已產生的施工成本及與施工階段相關的專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。	IV-8
	第三類 — 本集團在中國持作未來開發的物業權益	325	直接比較法 ：假設物業權益現時可即時交空出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。	IV-10
	合計	53,719		

概 要

編號	物業類別	截至2015年 3月31日的 現時市值 (人民幣百萬元)	估值方法及關鍵參數	附錄四中的頁碼
B部分一	六家公司持有的物業權益	9,076	收入法：評估源自現有租賃及在現有市場上可獲得的物業租金收入(計及租約期滿後租賃的收入增長潛力)，當時已將有關收入資本化，以按適當的資本化率確定市值。	IV-11

未經審核備考經調整有形資產淨值

[編纂]

概 要

[編纂]

控股股東

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

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

所得款項用途

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

- 約**[編纂]**港元(約佔估計所得款項淨額總值的**[編纂]**%)將用作以下九個新的自營商場(即武漢額頭灣商場、天津塘沽商場、瀋陽于洪商場、合肥四里河商場、中山港口商場、武漢漢陽商場、南京浦口商場、哈爾濱西客站商場及無錫太湖商場)的開發資金。分配予這九個項目的所得款項淨額將用作該等商場將產生的施工成本資金；

概 要

- 約【編纂】港元(約佔估計所得款項淨額總值的【編纂】%)將用於投資或收購其他家居裝飾及傢俱零售商及我們沿中國家居裝飾及傢俱價值鏈拓展至的新領域中的其他市場參與者。截至最後可行日期，我們並無最終或明確的認識、承諾或協議，且並無就任何相關投資或收購進行任何有關協商；
- 約【編纂】港元(約佔估計所得款項淨額總值的【編纂】%)將用於就我們的現有債項進行再融資，包括截至最後可行日期的五項未付本金貸款授信額度，分別為自中國工商銀行獲得的人民幣734.4百萬元、自中國銀行獲得的人民幣175.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣105.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣30.0百萬元及自中國銀行獲得人民幣20.0百萬元，將分別於2018年12月、2019年12月、2017年12月、2018年6月及2018年10月到期，實際利率分別為7.5382%、6.5500%、5.8425%、6.2225%及5.8425%；
- 約【編纂】港元(約佔估計所得款項淨額總值的【編纂】%)將用作我們電子商務業務及信息技術系統的開發資金；及
- 約【編纂】港元(約佔估計所得款項淨額總值的【編纂】%)將用作營運資金或其他一般公司用途。

倘【編纂】獲全面行使，且假設【編纂】為每股【編纂】【編纂】港元(即本文件所列【編纂】範圍的中位數)，我們獲得的所得款項淨額將增加約【編纂】港元。我們擬使用額外所得款項淨額就全部或部分額外債項進行再融資，有關額外債項包括截至最後可行日期的四項未付本金貸款授信額度，分別為自交通銀行獲得的人民幣492.1百萬元、自華夏銀行獲得的人民幣380.0百萬元、自中國工商銀行獲得的人民幣170.0百萬元及自渤海銀行獲得的人民幣380.0百萬元，將分別於2020年6月、2022年12月、2021年6月及2023年12月到期，實際利率分別為6.8775%、6.9662%、7.08%及7.4835%。詳情請參閱本文件第335頁「未來計劃及【編纂】」。

股息及股息政策

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們分別宣派股息人民幣1,020.0百萬元、人民幣720.0百萬元及人民幣2,490.0百萬元，於2013年及2014年，我們分別派付股息人民幣1,020.0百萬元及人民幣720.0百萬元。截至本文件日期，我們已派付截至2014年12月31日止年度的股息約人民幣2,125.7百萬元，且正就結清餘下股息約人民幣364.3百萬元完成相關外匯手續。我們預計將於2015年5月31日前後結清相關餘額。敬請注意，過往股息分派並不預示我們未來的派息政策。

在【編纂】完成後，股東將有權收取我們宣派的股息。任何股息的派付及股息金額將由董事酌情決定，並取決於我們的未來經營和盈利、資本需求和盈餘、一般財務狀況、合同限

概 要

制及董事認為相關的其他因素。股息的任何宣派、派付及股息金額受我們的組織章程文件規限，包括（在必要情況下）須獲股東批准。此外，控股股東能夠影響股東在股東大會就股息的任何派付作出的批准。

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

【編纂】統計數據

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

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

附註：

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

風險因素

我們的業務面臨本文件「風險因素」一節所載風險。有關投資H股的主要風險及不確定因素包括(i)我們對中國房地產和家居裝飾及傢俱需求的依賴程度；(ii)家居及家裝行業的競爭；(iii)我們依賴主要商場的表現；(iv)我們依賴商戶獲得大部分收入；(v)我們能否成功地向新的

概 要

區域市場拓展業務；(vi)我們能否基於商業上的可接受條款取得某些適合新商場的地段；及(vii)新委管商場可獲得的發展機會。閣下應在決定投資【編纂】前仔細完整閱讀本文件第31頁起的「風險因素」一節。

上市開支

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

最近發展

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

董事確認，自2014年12月31日起，我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景並無重大變動。自2014年12月31日起，我們的收入、毛利及毛利率並無重大不利變動。截至2015年3月31日，我們擁有51個自營商場及107個委管商場，總經營面積約為10,693,454平方米。截至2015年3月31日，自營商場的平均出租率約為96%，而委管商場的平均出租率約為94%。2015年第一季度，我們因其中一個租賃商場包頭東河商場業績不佳而關閉了該商場，以減少任何進一步虧損。有關商場產生的經營收入不足以支付我們欠出租人的租金及其他經營開支，從而導致有關商場出現淨虧損。2015年第一季度，我們因委管協議屆滿但未重續而關閉了其中一個委管商場南通通富商場。2015年第一季度，我們分別於烏海及保定開設了兩個新委管商場。

概 要

非獲豁免持續關連交易

下表載列我們的非獲豁免持續關連交易。詳情請參閱本文件第228頁「關連交易 — 非獲豁免持續關連交易」。

交易	截至12月31日止年度的歷史金額			截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)		
1. 常州市紅星裝飾城租賃協議	13.8	13.8	14.8	15.5	16.0	16.5
2. 與以下各公司的委管協議：	21.0	21.0	15.1	17.3	17.8	18.3
— 徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	4.0	4.0	1.9	2.1	2.2	2.3
— 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	6.0	6.0	3.7	4.2	4.5	4.8
— 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
— 濟寧鴻瑞	4.0	4.0	3.7	4.0	4.1	4.2
— 陝西鴻瑞	5.0	5.0	3.8	5.0	5.0	5.0
3. 上海企發框架協議	不適用	不適用	不適用	100	300	500

法律及合規

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

申請在中國上市

我們於2012年12月向中國證監會申請我們的股份在上海證券交易所上市（「A股上市申請」）。中國證監會於2012年12月28日正式受理A股上市申請，但並未進入「已反饋」階段。考慮到我們的業務發展和融資計劃，以及等候中國證監會審核的A股上市申請數量，本公司決定尋求在香港聯交所上市，因此未向中國證監會提供A股上市申請的更新資料。因此，2015年1月，A股上市申請的狀態由「已受理」變為「中止」。於2015年3月23日，我們向中國證監會申請撤回A股上市申請。於2015年3月27日，我們收到中國證監會有關中止A股上市申請的正式通知。詳情請參閱「歷史及發展 — 申請在中國上市」。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於「技術詞彙表」闡述。

[編纂]

「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則(經修訂)，將於上市日期生效，其概要載於本文件附錄七
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「審核及合規委員會」	指	董事會轄下的審核及合規委員會
「北京東方歐美」	指	北京東方歐美時代家居廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的前附屬公司，於2012年9月被處置
「北京世博傢俱」	指	北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「北京星凱」	指	北京星凱京洲傢俱廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日期(星期六或星期日除外)
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「Candlewood」	指	Candlewood Investment SRL，一個於2006年12月22日在巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，為本公司股東。緊隨[編纂]完成後，Candlewood將直接持有本公司已發行股本的約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)。WPRE 1為Candlewood唯一股本配額持有人
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統 經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「常州美凱龍」	指	常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「常州市紅星裝飾城」	指	常州市紅星裝飾城，一家於1998年11月13日在中國成立的有限責任公司，由車建興先生直接全資擁有
「長春置業」	指	長春紅星美凱龍全球家居置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由上海企發間接持有其70%的股權，獨立第三方劉鵬持有其30%的股權
「長春世博」	指	長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的直接非全資附屬公司
「長春商場」	指	長春遠達商場，由長春置業持有的回購商場
「常州市紅星裝飾城租賃協議」	指	常州美凱龍和常州紅星裝飾城於2011年4月1日簽訂的租賃協議
「成都金牛商場」	指	成都金牛商場，由綠地金牛持有的回購商場
「成都置業」	指	成都紅星美凱龍置業有限公司，一家於2009年10月27日在中國成立的有限責任公司，由上海企發間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，本文件對於「中國」的提述不包括香港、澳門或台灣

釋 義

「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司(一家於2007年6月18日在中國成立的中外合資股份有限公司)或其前身。本公司已根據《公司條例》第16部在香港註冊為非香港公司
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予的涵義，且除文義另有所指外，指車建興先生及紅星投資
「核心業務」	指	於中國運營及管理家居裝飾及傢俱商場，包括自營商場及委管商場
「《企業管治守則》」	指	《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及監管中國證券市場的監管機構
「董事」	指	本公司董事
「大連投資」	指	大連紅星美凱龍投資發展有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由上海企發間接持有其62%的股權，獨立第三方大連信合萬邦資產管理有限公司持有其38%的股權
「大連商場」	指	大連華南商場，由大連投資持有的回購商場
「處置房地產業務」	指	對被處置房地產公司的處置
「被處置房地產公司」	指	我們自2011年10月至2011年12月處置於當中的所有股本權益且從事房地產開發業務的公司

釋 義

「內資股」	指	本公司發行的普通股，以人民幣計值，每股面值人民幣1.00元，並以人民幣認購及繳足
「外資股」	指	本公司發行的普通股，以人民幣計值，每股面值人民幣1.00元，並以人民幣以外的貨幣認購及繳足，亦包括H股
「福州倉山」	指	福州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的前附屬公司，於2014年6月被處置
「公認會計準則」	指	公認會計準則
「擔保貸款」	指	由車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星家俱集團個別或共同提供擔保進行擔保的貸款
「GDP」	指	國內生產總值；除另有所指外，對GDP增長率的所有提述均指GDP實際增長率，而非名義增長率

【編纂】

「綠地成都」	指	綠地集團成都置業有限公司，為獨立第三方及綠地控股集團有限公司（一家中國國有房地產開發公司）的全資附屬公司
「綠地金牛」	指	綠地集團成都金牛房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由綠地成都及成都置業分別間接持有50%及50%的股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或如文義指本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前的期間，則指本公司現時附屬公司及有關附屬公司或（視情況而定）其前身進行的業務
「H股」	指	外資股，本公司已申請將有關股份在香港聯交所上市及買賣，並以港元認購及買賣

釋 義

「H股證券登記處」	指	[編纂]
「港元」及「港仙」	指	香港法定貨幣，分別為港元及港仙
「香港國際仲裁中心」	指	香港國際仲裁中心
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

[編纂]

「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港包銷商」	指	[編纂] 的包銷商，其名稱載於本文件「包銷 — [編纂] 」
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司及 [編纂] 就 [編纂] 訂立的日期為 [編纂] 的包銷協議
「華運商場」	指	天津河東商場，由華運商貿持有的回購商場
「華運商貿」	指	天津市華運商貿物業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，由上海企發及天津勸業場(集團)股份有限公司(獨立第三方)分別間接持有65%及35%的股權
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士(定義見《上市規則》)的人士

釋 義

[編纂]

「濟寧鴻瑞」 指 濟寧鴻瑞置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由錢玉梅女士、張建芳女士及獨立第三方江蘇可瑞資產管理有限公司分別直接持有40.2%、26.8%及33%的股權

[編纂]

「聯席保薦人」 指 中國國際金融香港證券有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司及摩根士丹利亞洲有限公司

「最後可行日期」 指 2015年5月19日，即本文件刊發前為確定其中若干資料的最後可行日期

「連雲港至高」 指 連雲港至高市政工程有限公司，一家於2008年2月21日在中國成立的有限責任公司，由Fairbay Investment SRL全資擁有，為WPRE I的附屬公司

釋 義

「上市」	指	H股在香港聯交所主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	H股獲准於香港聯交所上市及買賣的日期，預期為 [編纂] 或前後
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	由香港聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所創業板，並與其並行運作
「《必備條款》」	指	中國證券委員會及中國國家體改委於1994年8月27日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「委管商場」	指	我們根據委管協議管理的商場
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「南京裝飾城」	指	南京紅星國際傢俱裝飾城有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「南京名都」	指	南京名都家居廣場有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「全國人大」或 「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會，中國國家立法機構

[編纂]

釋 義

「歐派」	指	歐派家居集團股份有限公司，在中國成立的股份有限責任公司，截至最後可行日期，我們持有其4.99%的權益
「其他城市」	指	僅就本文件而言，指地級市，不包括一線城市、二線城市及三線城市

【編纂】

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，是中國的中央銀行
「百分比率」	指	具有《上市規則》第14.04(9)條賦予的涵義
「平安大藥房」	指	上海平安大藥房有限公司，一家於2009年11月20日在中國成立的有限責任公司，為本公司股東，由李慧芬女士直接全資擁有。緊隨【編纂】完成後，平安大藥房將持有本公司已發行股本約【編纂】（假設【編纂】未獲行使）
「籌備中的自營商場」	指	我們已與相關各方就商場訂立確定性協議的自營商場，協議包括與當地政府機關訂立的土地收購協議及與當地業務合作夥伴訂立的投資或合作協議
「籌備中的委管商場」	指	我們已與委管商場合作夥伴就商場訂立委管協議的委管商場
「自營商場」	指	以下所有商場：(i)我們擁有所有或大部分經營面積的商場；(ii)回購商場（成都金牛商場除外）；(iii)我們租賃的商場；(iv)我們經營且合併商場經營業績並每年向相關業主支付固定數額的費用的商場（「固定費用商場」）；及(v)由我們的聯營或合營合作夥伴持有且由我們經營的商場（「合營聯營商場」）。

釋 義

截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，固定費用商場包括(a)鄂爾多斯東勝商場，(b)宜昌西陵商場及(c)衢州三衢商場。截至2012年及2013年12月31日止年度，相關固定費用商場由我們根據委管協議經營。2014年以來，我們就該等固定費用商場訂立了上述固定費用安排。因此，截至2012年及2013年12月31日止年度，固定費用商場歸為委管商場，而截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月又歸為自營商場。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，合營聯營商場包括(a)蘇州園區商場及深圳香蜜湖商場，由我們的聯營企業持有，並由我們經營；及(b)蕪湖明輝商場及成都雙楠商場，由我們的合營企業持有，並由我們經營。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們並未將持有合營聯營商場的相關公司的經營業績併入綜合財務資料。相關公司的經營業績及我們於相關公司的權益於綜合財務資料的應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、於聯營企業的權益及於合營企業的權益中體現。

因此，就本文件的經營資料而言，我們將上述(i)及(ii)視為「自有商場」，將上述(iii)、(iv)及(v)視為「非自有商場」。

就本文件的財務資料而言，我們將上述(i)、(ii)、(iii)及(iv)歸為「自有／租賃商場」，其中(i)及(ii)歸為「自有商場」，(iii)及(iv)歸為「租賃商場」

「中國《公司法》」	指	中華人民共和國《公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府機關)

釋 義

[編纂]

「省」	指	省或(如文義所指)省級自治區或中國中央政府直接管轄的直轄市
「合資格機構買家」	指	第144A條所界定的合資格機構買家
「研發」	指	研究與發展
「紅星家俱集團」	指	紅星家俱集團有限公司，前稱為常州紅星家俱集團公司，一家於1994年6月27日在中國成立的公司，由車建興先生、常州市紅星裝飾城及車建芳女士分別持有45%、45%及10%的股權
「S規例」	指	美國《證券法案》項下的S規例
「回購框架協議」	指	本公司與星凱眾程分別簽訂的一份日期為2011年12月15日的回購框架協議及兩份日期為2011年12月18日及2012年10月31日的補充協議
「回購部分」	指	雲南商場產權的76.6%
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「上海企發」	指	上海紅星美凱龍企業發展有限公司，一家於2010年6月11日在中國成立的有限責任公司，由紅星投資、Millbranch Investment SRL(美國華平投資集團的附屬公司)、Candlewood、Springwood、連雲港至高、上海紅美、上海美龍及上海興凱分別持有70.15%、14%、8.08%、4.72%、0.81%、0.37%、1.66%及0.22%的股權
「紅星投資」	指	上海紅星美凱龍投資有限公司，一家於2007年4月28日在中國成立的有限責任公司，為本公司股東，由車建興先生及車建芳女士分別持有92%及8%的股權。緊隨[編纂]完成後，其將直接持有本公司已發行股本的約[編纂]% (假設[編纂]未獲行使)
「第144A條」	指	《證券法案》第144A條

釋 義

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，為中國政府機關，負責外匯管理相關工作
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「《證券法案》」	指	美國1933年《證券法案》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「證券委」	指	中華人民共和國國務院證券委員會，於1998年3月被撤銷，隨後其職能由中國證監會承擔
「《證券法》」	指	《中華人民共和國證券法》，於1998年12月29日由全國人民代表大會常務委員會頒佈，並於1999年7月1日生效(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「陝西鴻瑞」	指	陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由錢玉梅女士、張建芳女士及江蘇可瑞資產管理有限公與顏曉境(各自為獨立第三方)分別持有39.6%、26.4%及34%的股權
「上海紅美」	指	上海紅美投資管理有限公司，一家於2010年6月22日在中國成立的有限責任公司，由本公司監事巢豔萍女士全資擁有
「上海弘美投資」	指	上海弘美投資管理中心(有限合夥)，一家於2012年2月27日在中國成立的有限合夥公司，為本公司股東，有43名合夥人。緊隨【編纂】完成後，其將直接持有本公司已發行股本約【編纂】%(假設【編纂】未獲行使)
「上海晶海」	指	上海晶海資產管理中心(有限合夥)，為本公司股東，一家於2012年2月27日在中國成立的有限合夥公司，有47名合

釋 義

		夥人。緊隨【編纂】完成後，其將直接持有本公司已發行股本的約【編纂】%（假設【編纂】未獲行使）
「上海晶庭」	指	上海晶庭企業管理有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，是本公司間接非全資附屬公司
「上海凱星」	指	上海凱星企業管理中心（有限合夥），一家於2012年2月27日在中國成立的有限合夥公司，為本公司股東，由五名人士持有。緊隨【編纂】完成後，其將直接持有本公司已發行股本的約【編纂】%（假設【編纂】未獲行使）
「上海美龍」	指	上海美龍資產管理有限公司，一家於2010年6月22日在中國成立的有限責任公司，由本集團一名僱員全資擁有
「上海興凱」	指	上海興凱企業管理有限公司，一家於2010年6月22日在中國成立的有限責任公司，由本集團一名僱員全資擁有
「股份」	指	本公司股份，包括內資股及外資股
「股東」	指	本公司股份持有人
「瀋陽晶森」	指	瀋陽晶森宏普房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由上海企發及獨立第三方華倫國際發展有限公司分別間接持有其75%及25%的股權
「瀋陽博覽」	指	瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「瀋陽商場」	指	瀋陽渾南商場，由瀋陽晶森持有的回購商場
「《特別規定》」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司

釋 義

		境外募集股份及上市的特別規定》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「Springwood」	指	Springwood Investment SRL，一個於2007年2月5日在巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，為本公司股東，其唯一股本配額持有人為WPRE I Redstar。緊隨【編纂】完成後，其將直接持有本公司已發行股本約【編纂】%(假設【編纂】未獲行使)
「穩定價格操作人」	指	【編纂】
「國家」	指	獲准以中國名義依據中國法律履行特定職責的政府機關，包括但不限於全國人民代表大會及國務院
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「蘇南建築」	指	江蘇蘇南建築安裝工程有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「監事」	指	本公司監事會成員
「天津紅星」	指	天津紅星美凱龍家飾有限公司，一家於2007年6月1日在中國成立的有限責任公司，且在併入本公司後於2009年8月8日解散
「天津國際博覽」	指	天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	截至2014年12月31日止三個年度
「一線城市」	指	僅就本文件而言，指上海、北京、廣州及深圳
「二線城市」	指	僅就本文件而言，指重慶、天津、蘇州、杭州、鄭州、長沙、烏魯木齊、寧波、成都、蘭州、南京、南寧、南昌、廈門、合肥、呼和浩特、哈爾濱、大連、太原、昆明、無錫、青島、西安、長春、石家莊、武漢、瀋陽、濟南、溫州、福州、貴陽、佛山、東莞及海口

釋 義

「三線城市」 指 僅就本文件而言，指大慶、中山、鹽城、包頭、台州、平頂山、吉林、安陽、江門、赤峰、邢台、周口、宜昌、岳陽、松原、金華、邯鄲、信陽、保定、南通、南陽、咸陽、威海、柳州、泉州、洛陽、茂名、唐山、徐州、桂林、株洲、泰安、泰州、珠海、常州、常德、淮安、淄博、聊城、通遼、郴州、廊坊、惠州、湛江、湖州、焦作、鄂爾多斯、荷澤、新鄉、玉林、嘉興、漳州、德州、鞍山、衡陽、襄陽、東營、臨邑、揚州、棗莊、滄州、濟寧、濱州、濰坊、煙台、紹興、蕪湖、許昌、贛州、連雲港、鎮江、銀川、拉薩、西寧及商丘

「回購商場」 指 在處置房地產業務之時，被處置房地產公司中的七家公司(即華運商貿、長春置業、雲南置業、瀋陽晶森、大連投資、星龍地產及綠地金牛)所持有的家居裝飾及傢俱商場(包括相應資產和負債)。

「美國」 指 美利堅合眾國，包括其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區

【編纂】

「美元」 指 美元，美國的法定貨幣

「美國華平投資集團」 指 Warburg Pincus LLC，一家於美國紐約註冊成立的有限責任公司，為全球私募股權投資公司

【編纂】

「WPRE I」 指 Warburg Pincus Real Estate I, L.P.，一家根據特拉華州法律成立的有限合夥公司，為美國華平投資集團管理的私募股權基金

「WPRE I Redstar」 指 WPRE I Redstar, L.P.，一家根據開曼法律成立的有限合夥公司，為美國華平投資集團管理的私募股權基金

「星凱程鵬」 指 上海星凱程鵬企業管理有限公司，一家於2011年10月28日在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司

釋 義

「星凱眾程」	指	上海星凱眾程企業發展有限公司，現名為上海紅星美凱龍企業經營管理有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為上海企發的直接全資附屬公司
「星龍商場」	指	上海浦江商場，由星龍地產持有的回購商場
「徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司」	指	徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生、車建國先生及周立忱與王莉莉(各自為獨立第三方)分別直接持有50%、25%及25%的股權
「徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司」	指	徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生及車建國先生分別持有75%及25%的股權
「星龍地產」	指	上海星龍房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士並由上海企發間接全資擁有
「星易通匯」	指	上海星易通匯商務服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司」	指	揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生及獨立第三方顏曉境分別直接持有95%及5%的股權
「雲南置業」	指	雲南紅星美凱龍置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由上海企發及雲南博陽房地產開發有限公司與雲南貴雲和投資有限公司(各自為獨立第三方)分別間接持有67%及33%的股權
「雲南商場」	指	昆明西山商場，由雲南置業持有的回購商場

任何表格所示總額與金額總和之間的差異，均為四捨五入所致。

釋 義

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與英文譯名有任何歧義，均以中文名稱為準。公司中文或其他語言名稱的英文譯名均附有「*」符號，而公司英文名稱的中文譯名亦附有「*」符號，僅供識別用途。除另有指明外，本文件所載的所有相關資料均假設【編纂】未獲行使。

技術詞彙表

本詞彙表載有本文件中有關本集團及其業務之若干詞彙的解釋，該等詞彙及其所賦予的涵義未必與業內所採用的標準涵義及用法一致。

「平均實際單位 經營收入」	指	按自營商場於所有有關商場期間產生的經營收入除以該等商場期初及期末的經營面積的算術平均數，再除以有關期間的月數計算所得
「B2C」	指	企業對消費者
「連鎖」	指	共用品牌及中央管理的零售店，一般採用標準的業務方法及慣例
「展覽空間協議」	指	自營商場及商戶訂立的展覽空間租賃及管理服務協議
「GDP」	指	國內生產總值，是一個國家或地區所生產全部產品和勞務總價值的計量指標
「總建築面積」	指	總建築面積
「互聯網」	指	連結不同計算機，並容許各計算機使用TCP/IP協定互相傳輸數據的國際網絡
「信息技術」	指	信息技術
「公里」	指	公里
「米」	指	米
「成熟商場」	指	於2012年以前已開始運營且截至最後可行日期仍在運營的自營商場(合營聯營商場除外)
「現代住宅」	指	由商業開發商開發的住宅
「電子商務」	指	線上到線下
「出租率」	指	截至各有關期間末，實際出租面積除以商場經營面積計算所得
「經營面積」	指	商場內產生收入的面積
「同店增長」	指	所有截至第二年年底已投入運營至少24個月和截至最後可行日期仍在營業的自營商場於特定一年期間的經營收入較去年的增長
「平方米」	指	平方米

前 瞻 性 陳 述

本文件載有前瞻性陳述。本文件所載的所有陳述(歷史事實陳述除外)，包括但不限於有關本公司的未來財務狀況、本公司的戰略、計劃、宗旨、目的、目標及本公司參與或試圖參與的市場的未來發展的陳述以及在其前後或包含「認為」、「預計」、「估計」、「預測」、「有意」、「擬」、「將會」、「或會」、「計劃」、「考慮」、「預期」、「尋求」、「應」、「可能」、「將」、「繼續」等詞語或類似措詞或反義措詞的陳述均為前瞻性陳述。這些前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不確定因素及其他因素，其中部分風險及因素非我們所能控制，或會導致本公司的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述所表述或暗示的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。這些前瞻性陳述乃基於多項有關本公司現有及日後業務戰略以及日後營運環境的假設作出。可能導致本公司的實際表現或成就與前瞻性陳述所述者存在重大差異的重要因素包括：

- 本公司成功實施業務計劃及戰略的能力；
- 本公司營運所在的行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 本公司的業務前景；
- 本公司的資本開支計劃；
- 本公司競爭對手的行動及發展；
- 本公司的財務狀況及表現；
- 本公司的股息政策；
- 有關本公司業務各方面的中國及其他相關司法權區中央及地方政府法律、規則及法規以及有關政府部門規則、法規及政策的任何變動；
- 整體政治及經濟狀況，包括與中國相關者；
- 利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波幅，包括中國及本公司營運所在的行業及市場的有關變動或波幅；
- 本公司可能尋求的各項商機；
- 中國政府為管理經濟增長而採取的宏觀措施；及
- 全球經濟狀況的變動及家居裝飾及傢俱行業的重大變動。

可能導致實際表現或成就存在重大差異的其他因素包括但不限於本文件「風險因素」及其他章節所論述者。敬請注意，閣下不宜過分依賴這些僅反映本公司管理層截至本文件

前 瞻 性 陳 述

日期之意見的前瞻性陳述。本公司概無任何責任就新增資料、未來事件或其他事項更新或修訂任何前瞻性陳述。鑒於這些風險、不確定因素及假設，本文件中論述的前瞻性事件未必會發生。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

風 險 因 素

閣下在投資【編纂】前務請審慎考慮本文件的所有資料，包括下述風險和不確定因素。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到任何下述風險及不確定因素的重大不利影響。【編纂】的市價可能會由於任何下述風險和不確定因素而大幅下跌，閣下可能損失全部或部分投資。閣下應基於自己的具體情況就潛在投資尋求相關顧問的專業建議。

我們認為，我們的經營和業務戰略、家居裝飾及傢俱零售行業以及對【編纂】的投資均存在一定的風險，而且其中許多風險不受我們控制。這些風險可以歸納為如下幾類：(i)與我們業務和行業相關的風險；(ii)在中國境內開展業務產生的風險；及(iii)與【編纂】相關的風險。閣下應根據我們所面臨的挑戰(包括本節所討論的挑戰)，考量我們的業務和前景。

與我們業務和行業相關的風險

如我們的聲譽或品牌形象有任何損害，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

我們依賴「紅星美凱龍」品牌吸引顧客到商場購物。品牌價值主要建立在客戶主觀認知之上，可能會因某些削弱客戶信任的個別事件而受到損害。任何涉及我們、我們的業務、委管商場合作夥伴或我們的商戶的負面事件或負面宣傳均可能會對我們的聲譽和業務造成不利影響。假如我們未能一直為到訪我們商場的客戶帶來良好體驗，我們的品牌價值及消費者需求可能大幅降低。此外，我們保護品牌的努力也可能並不足夠，我們可能無法察覺任何擅用我們品牌的行為，也可能無法採取適當措施及時維護我們的權利。我們的服務標誌、商標、商業秘密及其他知識產權對於我們的成功亦至關重要。我們依靠商標法和著作權法、與我們的僱員、商戶、業務夥伴及其他方簽署的商業秘密保護和保密協議保護知識產權。我們已經在中國為可供註冊的相關服務註冊了「紅星美凱龍」、「紅星」和「美凱龍」等商標。儘管採取了防範措施，但第三方可能會未經授權獲得和使用我們的知識產權，從而可能會對我們的業務和聲譽產生不利影響。此外，未來可能有必要通過訴訟來維護我們的知識產權，保護我們的商業秘密或確定其他方所有權的效力和範圍。此等訴訟可能會產生巨大成本並分散我們的資源，從而可能對我們的業務和經營業績產生不利影響。

家居裝飾及傢俱零售行業競爭激烈。

中國家居裝飾及傢俱零售行業以及經營家居裝飾及傢俱產品的商場競爭極為激烈。我們目前經營和我們可能會進入的領域面臨來自國際、國內和地方家居裝飾及傢俱商場運營商、專業零售商和其他形式的家居裝飾及傢俱零售企業的競爭。我們的主要競爭對手包括居然之家、歐亞達家居、百安居和宜家家居。我們面臨來自電子商務運營商(例如Meidele及

風 險 因 素

齊家裝修以及天貓和京東家居裝飾及傢俱零售部分)的競爭也在日益增加。我們在中國還基於(其中包括)以下因素與其他零售商進行競爭：

- 品牌認可度和商場形象；
- 商場的地理位置和規模；
- 商場商戶提供的產品聲譽、組合、品牌及質量；
- 客戶服務的質量；及
- 及時了解和應對顧客需求的能力。

部分與我們存在競爭的企業可能比我們更具規模，地域覆蓋範圍更大、品牌知名度更高及／或財力比我們雄厚。此外，當我們實施擴張計劃及進入新地區時，如果當地的現有商場或其他零售商品牌知名度更高、更了解當地顧客喜好、擁有穩定客戶群或與該地區的家飾及傢俱製造商和經銷商關係穩固、地理位置更優及／或更能有效適應當地法律和監管格局，我們可能難以與其競爭。

消費者網購開支增加可能會對我們零售商場的銷售產生巨大影響。家飾及傢俱製造商和經銷商可能會選擇更側重網上銷售而非實體渠道。假如我們的零售競爭對手建立自己的互聯網平台並開始通過互聯網銷售產品，競爭也可能加劇。假如我們無法與該類零售渠道的運營商展開有效競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將會受到重大不利影響。

我們的業務很大程度上取決於中國家居裝飾及傢俱需求。

我們在中國經營和管理家居裝飾及傢俱商場，我們的表現很大程度上取決於中國及我們經營所在地區的家飾及傢俱需求，部分受該等地區住房市場影響。截至2014年12月31日，我們共在中國115個城市經營和管理158個商場，總經營面積約為10,752,853平方米。如整體經濟放緩、中國整個或我們經營所在地區住房市場出現任何衰退、城市化進程放緩或消費升級放緩，均將會對家居裝飾及傢俱產品以及服務需求產生不利影響。中國整體經濟增長將繼續受到許多因素的影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策的變化。2014年，中國GDP增長7.4%，為過去二十年來的最低增速，低於中國政府制定的增長目標。中國物業市場(包括住宅物業市場)受多種我們無法控制的因素影響並將會持續受其影響，其中包括中國社會、經濟、政治和法律環境與宏觀經濟政策以及全球經

風 險 因 素

濟形勢的變化。舉例而言，中國中央及地方政府最近幾年推出多種措施減緩國內物業市場的增長，使中國物業市場出現波動。任何經濟增長放緩都可能影響城市化進程，進而對我們經營所在的城市和地區的物業市場及消費者需求產生重大影響。因為在經濟增長期間，投資物業的租金一般也會上漲，並促進住宅物業市場的發展，進而影響消費者對家居裝飾及傢俱產品以及服務的需求。任何經濟放緩亦可能對我們目標城市和地區的人均可支配收入和生活水平以及消費者需求和信心產生不利影響。中國經濟、中國整個或我們經營所在地區的物業市場或城市化進程和消費趨勢的任何負面發展均可能會影響市場對家居裝飾及傢俱產品以及服務的需求，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們可能無法預測或適應消費者不斷變化的品味和需求。

我們能否準確預測並及時應對消費者不斷變化的品味和需求的能力是業務成功的一個重要因素。然而，中國家居裝飾及傢俱設計和風格趨勢以及消費者喜好不斷變化，而其影響因素包括全球生活方式和設計潮流、可支配收入、可用融資、消費者對經濟的信心以及我們無法控制的其他因素，因此，我們可能無法準確預測並快速適應消費者品味和需求的變化趨勢。如果我們未能及時有效預期、識別和應對消費者不斷變化的需求和家居裝飾及傢俱設計和風格趨勢，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們依賴北京和上海主要商場的表現。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們有7個自有商場每年分別產生超過人民幣200.0百萬元收入(包括北京東四環商場、上海汶水商場、上海真北商場、上海浦東滬南商場、瀋陽鐵西商場、鄭州商都商場及南京卡子門商場)。與其他商場一致，我們通常就這七個商場與商戶訂立為期一年的展覽空間協議。2012年，北京東四環商場、上海汶水商場、上海真北商場、上海浦東滬南商場、瀋陽鐵西商場、鄭州商都商場及南京卡子門商場產生的收入分別佔自有／租賃商場所得收入的7.2%、6.5%、10.0%、6.4%、6.3%、5.8%及5.4%，佔總收入的5.3%、4.7%、7.3%、4.7%、4.6%、4.2%及4.0%。2013年，北京東四環商場、上海汶水商場、上海真北商場、上海浦東滬南商場、瀋陽鐵西商場、鄭州商都商場及南京卡子門商場產生的收入分別佔自有／租賃商場所得收入的6.7%、6.1%、9.3%、6.2%、5.9%、5.7%及5.2%，佔總收入的4.4%、4.0%、6.2%、4.1%、3.9%、3.8%及3.4%。2014年，北京東四環商場、上海汶水商場、上海真北商場、上海浦東滬南商場、瀋陽鐵西商場、鄭州商都商場及南京卡子門商場產生的收入分別佔自有／租賃商場所得收入的6.0%、5.3%、8.4%、5.6%、5.2%、5.3%及4.8%，佔總收入的3.7%、3.3%、5.2%、3.4%、3.2%、3.2%及2.9%。於往績記錄期間，該等商場並無存在商戶或品牌過度集中的問題。因此，任何火災、水災、法律限制或其他會對我們任何大型商場的經營或業務或北京及上海的經濟狀況產生

風 險 因 素

不利影響的因素，均可能會對我們的業務和財務表現產生重大不利影響。我們許多主要商場在相關城市(包括北京及上海)面臨激烈競爭。任何在我們場所周圍的政府開發規劃(如基礎設施建設等)均可能會對我們商場的外部交通流量產生不利影響。倘發生上述任何事宜，我們的業務、聲譽、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們大部分收入來自商戶。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場產生的收入(包括商戶的租金、管理費及其他服務費)分別約佔總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%。我們的成功依賴於我們能否留住現有商戶並引入新的商戶。我們的形象取決於我們能否吸引並留住客戶認為時尚優質的品牌和產品。另一方面，傢俱零售商對流行時尚品牌和產品的競爭非常激烈。我們的業務擴張計劃同樣會增加我們向商戶收取租金和管理費的壓力。我們通常與商戶訂立一年期的展覽空間協議，雙方均可提前兩個月通知對方後終止協議。因此，我們的租金及管理費不斷受現行市場狀況的影響。假如我們無法和現有商戶保持良好的關係或未能與優質商戶發展新關係，或未能通過洽談實現有利於我方的租金和管理費條款，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將會受到重大不利影響。

我們可能無法成功地向新的區域市場拓展業務。

作為我們業務戰略的一部分，我們旨在繼續向中國多個目標城市拓展商場網絡。

我們可能無法準確識別某些地理位置是否具有足夠的增長潛力來擴大我們的市場範圍或經營新商場。我們計劃戰略性地在中國一線城市及指定二線城市的黃金地段開設自營商場，並尋求將委管商場的地理分佈擴張至其他二線、三線及其他城市。雖然我們的商場已在一二線城市確立了有利的品牌知名度和良好的聲譽，但我們可能無法在向其他二線、三線及其他城市擴張地理覆蓋面時維持這些優勢。對於我們所挑選的城市，我們可能無法識別或合理評估風險或充分利用機遇。我們也可能會面臨來自在目標市場有穩定地位或豐富經驗的同行以及有類似擴張計劃的其他零售商的激烈競爭。

我們在現有市場上的經驗和我們的經營模式可能無法轉移和套用至我們進軍的新市場。這些地區的家居裝飾及傢俱零售市場可能在地方經濟發展水平、對家居裝飾及傢俱產品以及服務的市場需求、消費者喜好與風格趨向、我們商場的物業開發週期及預期的商戶等方面存在差異。我們按照在現有市場上的操作方式在新市場中利用我們現有品牌和聲譽的能力可能有限。行政、監管和稅收環境也可能有所不同。這類城市中其他當地和經驗更為豐富的家居裝飾及傢俱零售商可能更熟悉當地政府、商業慣例、監管和顧客喜好，我們可能無法與之相比。我們也可能無法在新市場招募到具備豐富管理、開發和經營專長的人才。

風險因素

為滿足我們需求而對管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售人員和其他人員(包括了解當地市場的員工)進行培訓可能增加我們的成本。我們不能確保能夠在商戶、委管商場合作夥伴、供應商、承包商、服務供應商、貸款機構和其他第三方數量增多的情況下能妥善管理與他們的關係。另外，我們在新商場開設過程中可能會遇到成本超支、延期和其他經營困難。

如未能制定以及有效執行我們的擴張計劃，可能會限制我們的增長，並可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

無法獲得開設新委管商場的合適機會可能會阻礙我們的增長。

我們的增長部分取決於我們擴大委管商場網絡的能力。為開設新的委管商場，我們需要尋覓合適的地點，而該地點的土地供應與我們目標地區的總體擴張計劃相符。我們還需要識別擁有財務資源，且願意接受我們提供的回報水平的潛在合作夥伴並與其磋商。我們無法向閣下保證是否有合適機會獲得新委管商場，包括合適的地點和具吸引力的合作夥伴。是否能夠獲得誘人的機遇取決於當時的全國和當地市場狀況、監管和其他限制、當地的土地和投資物業供應、我們潛在委管商場合作夥伴的其他投資機會以及我們的擴張計劃。假如我們無法及時發現並獲得開設新委管商場的機遇，我們委管商場業務以及商場網絡的擴張可能會受到不利影響，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

我們可能無法基於商業上可接受的條款取得適合開設新的自營商場的地段。

作為我們業務戰略的一部分，我們旨在向全國多個目標城市繼續拓展自營商場網絡。地段對我們成功與否至關重要，我們業務擴張的能力取決於我們能否在目標城市爭取到合適的經營地段。此外，由於周邊環境的變化，現有自營商場的位置可能不再令人滿意。我們在選址時考慮的關鍵因素包括：

- 是否位於中央或黃金購物區；
- 交通是否便利，目標客戶是否可輕鬆到達；
- 預計客流量；
- 可用空間的大小；
- 是否有配套設施；
- 周邊地區的競爭；
- 當地的整體經濟狀況和發展前景；

風 險 因 素

- 當地居民的收入水平、購買力和消費習慣；
- 當地的人口密度；及
- 基礎設施、當地政府的城市規劃及發展規劃。

新的自營商場的合適位置數量有限，而且我們還面對其他商場、零售商和商業機構激烈爭奪此類經營場所。我們可能無法為新的自營商場獲得具吸引力的地塊或物業。過去幾年，我們在黃金地段購置、建造及租賃零售空間的成本大幅增加。我們無法向閣下保證我們未來能夠找到並基於商業上可接受的條款，通過建造、購置或長期租賃的方式獲得合適的地段或根本無法獲得此類地段。假如我們在計劃擴張的地區獲得合適位置時遭遇困難，則可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們新的自營商場可能無法獲利。

我們過去因開設新自營商場而快速發展。我們分別在2012年、2013年及2014年開設了四個、七個及六個新自營商場；截至2014年12月31日，共有25個新自營商場正處於各開發階段。隨著我們不斷拓展業務，新自營商場可能耗費不菲，並且可能無法從中獲利。商場的生命週期分為三階段：即開發期、過渡期和成熟經營期。在開發階段，我們的自營商場通常需要大量的開業前費用。新開設商場在達到我們的預期業績水平前通常需經歷一段過渡階段。在此階段，其出租率、租金及管理費、客流量及其他業績指標可能明顯低於成熟的經營階段。新商場相關的市場營銷、廣告和管理成本一般較高，而且有關商場可能會出現淨經營虧損。可能影響新商場盈利能力的因素包括：

- 對我們新商場進行合理定位，以期在新的市場中建立立足點並在當地市場執行我們的現有戰略；
- 準確評估有關市場的消費者品味、喜好和需求並作出調整；
- 維持對擴張後業務的充分管理和充足財力；
- 吸引合適的商戶並與其簽訂商業上可行的協議；
- 適應不斷變化的競爭環境；
- 改進包括信息技術系統在內的經營和管理體系，以覆蓋擴張後的商場網絡；及
- 聘用、培訓和留住足夠的技能人才，特別是關鍵人才。

我們新開設的任何商場均可能需要花費一段時間才能獲利，我們也無法確保能夠在預期的時間範圍內(或根本不會)產生預期效益。倘任何自有商場表現未如理想，有關商場

風 險 因 素

可能無法產生經營利潤，而我們可能因相關投資物業公允價值減少而錄得虧損。倘任何租賃或固定費用商場表現未如理想，我們可能因支付固定租金或其他開支而在相當長一段時間內錄得經營虧損。2014年，我們認為天津南開商場（我們的租賃商場之一）的租金水平無法產生令人滿意的回報，故決定將其關閉，由此錄得大量開支。倘未來商場表現未如理想，可能對業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們自營商場的開發可能無法獲得中國政府的相關批准或獲得該類批准的時間可能大幅推遲。

在自營商場開發的各階段，我們需要獲得市級、省級及／或部級許可、執照、證書和其他審批，包括相關行政部門的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、竣工和驗收證書或備案。行政部門發放任何審批都是以我們滿足各種條件和要求為前提，同樣也取決於相關政府部門的酌情考量，同時也會因不時頒佈的（尤其是涉及房地產開發的）新法律、法規和政策而發生變化。

我們無法確保能夠及時獲得或根本無法獲得開發自營商場所必需的一切證書和許可。我們在滿足與獲得必要證書或許可證有關的所有或任何一項條件時可能會遇到問題，或可能無法滿足不時生效且與相關證書或許可證發放有關的新法律、法規或政策。如果我們未能獲得必要的政府許可、執照、證書及其他審批或獲得時間出現嚴重延遲，我們可能需要繳納罰金，而且我們的開發進度可能會受到干擾或延遲，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們有若干自營商場未嚴格遵守土地或建築法律法規。

我們有若干自營商場未嚴格遵守土地或建築法律法規，包括北京北四環商場、廊坊凱宏商場及大連商場。請參閱「業務—不合規事件」。我們無法向閣下保證於日後我們對相關土地及建築的使用將不會因該等不合規事件而被質疑，亦無法保證我們將無須整改或支付任何罰款，或倘須遷址，我們將能為業務獲得替代物業。倘合作夥伴導致任何有關不合規事件發生，我們與合作夥伴之間亦可能會產生糾紛。任何該等事件均或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們可能無法按時在預算之內完成自營商場的開發，或根本無法完成。

截至2014年12月31日，在52個自營商場中，我們已開發31個，另外還有25個新商場正處

風 險 因 素

於不同的開發階段。我們商場的開發進度和成本可能會在項目規劃或開發的任何時間受到多種因素的不利影響，包括：

- 市場狀況變化、經濟衰退以及整體商業及消費者情緒低落；
- 我們未能獲得足夠資金用於開發；
- 獲得政府機構或部門的必要執照、許可或審批有所延誤；
- 承包商或分包商疏忽職守或工程質量不佳；
- 政府規例以及相關慣例和政策變化；
- 建築材料價格上漲；
- 材料、設備、承包商和技術勞工出現短缺；
- 需要整治的土壤或地表條件和潛在環境破壞；
- 不可預見的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞動爭議；
- 施工事故；
- 在項目場地或其周圍發現具有歷史意義的物件；
- 相關政府部門變更城市規劃或土地使用法規；
- 非政府組織或其他方因環保或其他理由反對某個商場開發項目；
- 自然災害或不利的天氣狀況；及
- 其他不可預見的問題或情況。

施工延誤或未能按照預定規格、時間表或預算完成某個項目的建設可能會對我們的擴張計劃、聲譽、經營業績和財務狀況造成不利影響。假如我們未能準時完成項目開發，則商戶可能會根據展覽空間協議或相關中國法律法規要求我們作出延誤補償，我們的聲譽也可能會受到損害。此外，我們必須投入大量資源來開發商場。未能按時在預算之內完成某個項目的開發或根本無法完成會使我們損失於該項目的部分或全部投資。發生上述任何事件均會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們的建築材料成本不穩定，人工成本不斷增加。

由於中國經濟增長，最近幾年建築材料價格一直不穩定且建築工人工資大幅增加。隨著中國整體生活水平提高且中國政府最近制定旨在提高農民工工資的政策，我們預計在可

風 險 因 素

預見的未來人工成本將會繼續增加。建築材料及人工成本的任何上升均有可能導致我們的採購成本增加，並促使我們的承包商提高他們對自營商場開發工程的報價，從而增加了初始投資和資金需求。如果我們無法將這些增加的成本轉嫁給商戶，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生不利影響。

承包我們商場施工工程的第三方承包商可能未能達到我們的質量標準或未能及時提供服務。

我們商場的設計、施工和裝修對於吸引顧客和我們的市場形象至關重要。我們的發展中心根據我們的內部設計理念和標準以及我們的成本控制與經營要求，制定整體設計概念和計劃。根據整體設計，我們與第三方設計公司緊密合作，編製建築規劃及設計圖紙，詳細制定樓面計劃、裝修風格、陳列、景觀美化和室內設計。我們通過招標流程，根據一套嚴格的標準（例如專業資質、業界聲譽、往績記錄、技術和施工實力、擬定的施工時間表和投標價格），將所有自營商場的施工外包予我們選定的獨立施工承包商。

我們商場的建設成功與否取決於這些第三方承包商在履行其合同義務方面是否令人滿意，包括是否能夠堅守質量標準以及預先約定的竣工進度表。我們無法確保任何上述第三方承包商的服務能夠令人滿意或達到我們所要求的質量、安全及審美標準，或其服務能夠按時完成。假如任何第三方承包商的義務履行並不令人滿意或假如任何第三方承包商由於經濟困難或其他原因而違反了其合同義務，我們可能需要更換該承包商或採取其他補救措施，從而可能會對我們商場的成本及施工進度產生重大不利影響。此外，由於我們的業務正在向中國其他地區擴張，能夠滿足我們標準的第三方承包商數量可能不足，而且我們的承包商也可能承接了其他開發商的項目。因此，我們可能無法聘用到足夠可為我們的項目配備充裕資源的優質第三方承包商，從而可能對商場的施工進度及開發成本產生不利影響。此外，我們和上述第三方承包商之間發生我們無法解決的任何嚴重糾紛，可能會產生昂貴的法律程序成本。發生上述任何事件均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們自營商場的公共事業、保養及經營成本較高。

自營商場使用大量的水、電等公共事業。我們通常無法影響公共事業供應商向我們收取的價格，也無法輕易地換用其他公共事業供應商。公共事業供應商的任何提價或定價體系變動均可能會對我們的經營成本造成不利影響。我們的節能措施可能無法有效地充分抵銷任何提價或能耗增加。因此，如果不能將這些成本的增加轉嫁給我們的商戶，公共事業價格上揚可能會增加我們的經營成本。另外，我們的經營涉及巨額固定成本，包括保養和

風 險 因 素

修理成本以及員工薪資及開支。這些固定成本會限制我們通過降低成本應對不利市場條件的能力。當家居裝飾及傢俱零售行業處於衰退時期時，這類限制可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並會令出租率、租金及管理費進一步下降。保養成本和經營成本的任何顯著增加均可能對業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

假如我們任何自營商場租約或固定費用安排到期後未能續約或終止，可能會產生大量開支。

截至2014年12月31日，我們有52個自營商場，總經營面積約為4,033,458平方米，其中14個從第三方租賃，三個由我們管理並向第三方支付固定金額年費，其總經營面積約1,039,213平方米。於各自營商場租賃協議或固定費用安排到期之時，我們需要就租賃協議或固定費用安排續期的條款和條件與第三方磋商。因此，在租約或固定費用安排續期時，我們可能不得不支付更高租金。我們無法確保我們一定可以基於有利的條款及條件或我們可接受的條款及條件與第三方進行租賃協議或固定費用安排續期，或根本無法續期。此外，我們的部分租賃協議或固定費用安排可能會由於非我們所能控制的原因被第三方終止。對我們來說，部分租賃協議或固定費用安排亦可能變得讓我們在商業上無法接受，而需要被終止或與第三方重新協商。假如我們未能重續任何租約或固定費用安排或假如任何租賃協議或固定費用安排被終止，我們可能需要關閉相關自營商場並尋找替代地段，關店並遷址會產生大量開支。2014年，我們認為天津南開商場(我們的租賃商場之一)的租金水平無法產生令人滿意的回報，故決定將其關閉。因此，我們須償還業主及商戶的損失，且無法彌補物業的內部裝修及裝飾所花費的成本，導致2014年其他虧損及其他開支大幅增加。上述任何一種情況的發生均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們與商場商戶訂立的大部分展覽空間協議尚未登記，我們可能會被處以罰款。

根據適用中國法律法規，物業租賃合同必須向中國住房和城鄉建設部地方分部辦理登記。截至本文件日期，我們尚未登記的自營商場業務的展覽空間協議約有14,500份，主要由於商戶難以合作登記相關協議。請參閱「業務 — 物業」。根據中國法規，雖然未能登記租賃協議並不影響其在商戶與業主之間的效力，然而，由於未能登記展覽空間協議，我們和商戶可能會被處以行政罰款，並被有關部門要求在規定期間內登記有關協議。我們正向中華人民共和國住房和城鄉建設部地方分部登記展覽空間協議。然而，登記需商戶及業主的配合。我們無法向閣下保證及時完成所有展覽空間協議的登記或根本無法完成。假如我們未能登記展覽空間協議導致與任何商戶或第三方出現爭議，我們的經營可能被中斷，而且如果我們被處以行政罰款，我們可能會承擔額外的合規成本。我們中國法律顧問通力律師事務所告知，因未能辦理登記，每份展覽空間協議可能遭到人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰金。按截至本文件日期仍未登記的展覽空間協議約14,500份計算，估計罰金總額約

風 險 因 素

為人民幣14.5百萬元至人民幣145.0百萬元。請參閱「業務 — 物業」。發生以上衝突或爭議或被處以上述罰款，可能要求我們付出更多努力及／或產生額外費用，出現任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們為展覽空間協議的一方，而登記展覽空間協議須協議各方配合行動，而這不受我們控制。我們無法向閣下保證，各方及有關政府機關會配合登記，亦無法保證我們會完成該等展覽空間協議及日後可能會訂立的任何其他展覽空間協議的登記。

假如我們的商場未能進行有效地營銷和推廣，我們招攬及挽留商戶的能力可能受到不利影響。

我們頻繁組織促銷和營銷活動，以增加商場的銷售額，宣傳及提升我們的品牌知名度以及市場形象，從而加強我們招攬及挽留優質商戶的能力。我們可能無法繼續設計、開展和組織受客戶歡迎且對客戶具有吸引力的促銷活動。此外，我們的競爭對手可能會組織類似活動或開展更具吸引力的活動與我們競爭。因此，未來我們在營銷和促銷活動方面所作出的努力可能作用不大。大型營銷活動可能不會產生有利結果，反而造成高昂成本。假如我們的商戶遇到銷售困難，或我們不能保持品牌知名度和市場形象，我們可能無法挽留現有商戶或吸引新商戶，可能喪失維持租金和管理費水平不變的能力。我們的開支可能增加，利潤率可能降低。上述任何一種情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們商場的主要商戶業績不佳可對我們的市場形象造成不利影響。

我們依賴主要商戶把商場正確定位並吸引目標客流量。我們通常與商戶簽訂為期一年的展覽空間協議。此外，我們的商戶配備自己的銷售人員在我們商場內銷售其產品。假如我們的主要商戶終止與我們的合同或不再續期而我們未能找到合適的替代商戶來維持流行、時尚、高品質產品的供應，假如商戶聘用的銷售人員未能遵守我們的相關指引，或假如他們在我們商場內銷售的產品不被我們的客戶接受或不受歡迎或存在瑕疵，我們的市場形象和業務會受到重大不利影響。

對現有商場的重大改造或重新定位或改建均存在失去現有業務水平的固有風險。

未來，我們可能對部分現有商場進行升級或重新定位。如果我們不能準確地評估我們計劃進軍市場中的商場情況，或不能制定和遵守適合於特定市場的標準，我們可能不能成功地完成現有商場的升級或重新定位，這可能對我們的業務造成重大不利影響。我們也需要定期改建我們的商場並進行升級，以跟上時尚趨勢、保持自身形象和解決商戶的需求。

風 險 因 素

例如，2014年，我們改造天津紅橋商場，修繕各樓層的出口及樓面。對某個現有商場零售空間的任何改造或裝修均可能會導致該期間的業務中斷和附近商戶的銷售虧損。另外，商場在改造或裝修之後需要花費大量時間實現最佳品牌組合並產生理想客流量。假如我們無法及時完成改造或裝修，或假如商場改建未能帶來預期利益，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

委管商場的績效不佳可能會對我們的業務以及我們留住現有委管商場合作夥伴或吸引新委管商場合作夥伴的能力產生不利影響。

作為我們戰略的一部分，我們計劃繼續發展我們的委管商場網絡。假如委管商場不能實現令我們的合作夥伴滿意的投資回報目標，我們的合作夥伴可能選擇終止和我們的關係。我們可能被迫退出相關地區，我們的業務經營也可能會中斷。我們因上述合作關係終止所收到的賠償可能並不足以抵銷我們自行重新進軍相關區域或與某個新委管商場合作夥伴合作進軍相關區域所產生的成本。再者，委管商場表現不佳將增加我們在相關地段或其他地方尋找新夥伴的難度，因為現有和潛在的委管商場合作夥伴會持續評估我們的表現。此外，我們於2013年對部分委管商場引入新的遞增佣金模式。在此模式下，根據相關商場績效，我們在固定管理費的基礎上，近期開始對部分委管商場收取遞增佣金。假如我們的任何委管商場績效不佳，我們的收益、收入及現金流可能不會增長，且可能因遞增佣金減少而下降。因此，任何欠佳的表現均可能會對我們的擴張計劃以及我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生不利影響。

我們現有或未來的委管商場可能會面臨收費壓力。

為了在競爭環境中維持我們的收費水平並吸引新的委管商場合作夥伴，我們必須向潛在合作夥伴提供能夠令其願意支付這些管理費的投資回報和服務。在現有或未來委管商場成本沒有相應下降的情況下，我們任何明確或隱性下調管理費的行為，均可能會對我們的利潤率產生不利影響。我們可能因競爭和其他壓力而降低我們的收費。同時，我們可能面臨租金收繳率下降，將間接地對管理費水平造成壓力。2014年，我們按較為穩健的標準審查委管商場業務的應收款項，截至2014年12月31日止年度，我們應收款項的呆賬撥備淨額為人民幣65.4百萬元。我們不能確保未來我們不會決定減免全部或部分管理費和其他費用。我們任何減免收費的行為均可能會對我們的利潤率產生不利影響。

我們的業績可能會波動，毛利可能會因委管商場的業務性質而下降。

就委管商場而言，由於我們的業務模式獨特，服務的毛利在開業前階段可能更高。根據標準委管協議，我們收到已在開業前階段確認的一筆金額相對較大的預付首次入場費，

風 險 因 素

且幾乎所有的開業前開發成本(包括地價及施工成本)均由委管商場合作夥伴直接承擔。開業前階段，我們亦向施工承包商收取諮詢及管理費。相反，委管商場開業後，我們在日常管理中產生大量前期經營開支。合作夥伴將該等經營開支視為管理及諮詢費的一部分，對我們進行補償，並向我們支付年度管理費(可能與委管商場的績效掛鉤)。委管商場與自營商場類似，通常需要花幾年時間拓展業務，以使合作夥伴獲得穩定及足夠的租金及管理費。由於各委管商場的開業前服務高利潤率只屬偶然，委管商場業務的毛利或會波動，這取決於開業前後業務貢獻所佔比例(受擴張及開發時間表影響)。由於委管商場數目隨著擴張日益增加，開業後服務產生的收入佔收入的比例可能會不斷增加，而委管商場業務的毛利或會下降。根據土地所有權的授出時間及商場開業時間，我們已確認的收入亦可能因季度變化而有所波動。具體而言，我們第一季度的收入可能因中國重大節日而降低，而我們通常不會在此期間開設新商場，在此期間，政府機關亦放慢處理土地使用權的審批。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們錄得流動負債淨額，尚在負債到期時無力償還，我們將面臨負債違約風險，從而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們錄得的流動負債淨額分別為人民幣1,099.0百萬元、人民幣4,328.8百萬元、人民幣5,294.5百萬元及人民幣6,410.4百萬元。我們的流動負債包括(其中包括)(i)截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日的預收租金及服務費人民幣1,387.5百萬元、人民幣2,123.3百萬元、人民幣2,107.9百萬元及人民幣1,912.0百萬元；(ii)與自營商場及委管商場業務有關的應付貿易款項及其他應付款項包含的項目，包括截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日自商戶收取的押金人民幣946.8百萬元、人民幣1,121.5百萬元、人民幣1,377.8百萬元及人民幣1,485.2百萬元，以及代表商戶收取的所得款項人民幣791.3百萬元、人民幣1,049.9百萬元、人民幣738.9百萬元及人民幣1,735.1百萬元。於2012年、2013年及2014年以及截至2015年3月31日止三個月，我們以股權出資、銀行借款及發行公司債券為營運資金提供資金。由於營運資金出現赤字，我們須自經營中產生足夠的現金流滿足流動負債的需求及／或於流動負債到期時或之前獲得續期、延期或再融資。倘我們未能如此行事，我們將面臨負債違約風險，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能無法收回部分應收貿易款項。

我們通常要求委管商場合作夥伴自簽訂相關委管協議、相關招商會議及商場開業後5至10日內分期支付首次入場費。然而，在若干情況下，根據相關委管協議，就支付首次入場費而言，我們向委管商場合作夥伴授出約30日的有限信貸期，並於確認相應收入時記錄首次入場費未支付金額的應收貿易款項。儘管我們就結清任何未付結餘不斷與委管商場合

風 險 因 素

作夥伴交流，但我們受欠付我們款項的委管商場合作夥伴的財務狀況所影響。於2012年、2013年及2014年以及截至2015年3月31日止三個月我們委管商場的平均周轉日數分別為73.2日、38.3日、56.3日及95.4日。截至2012年、2013年及2014年12月31日，我們的呆賬撥備(包括個別已減值應收貿易款項)分別為人民幣24.5百萬元、人民幣38.2百萬元及人民幣109.0百萬元。請參閱「財務資料 — 資產負債表若干項目 — 應收貿易款項及其他應收款項 — 應收貿易款項及應收票據」。倘委管商場合作夥伴無法及時付款或根本無法付款，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們採用遞增佣金安排的委管商場可能無法達到績效門檻。

我們於2013年對部分委管商場引入新的遞增佣金模式。就採用該安排的委管商場而言，如果相關商場的績效達到或超過了某個指定門檻，除固定管理費外，我們可獲得遞增佣金。假如某個委管商場在某個特定時期的績效未能達到或超過門檻，我們將不會獲得任何遞增佣金。2014年，我們只有兩個採用遞增佣金安排的委管商場達至門檻。採用遞增佣金安排的委管商場的比例增加可能會使委管商場收入的波動更加劇烈。倘我們無法達到獲得委管商場遞增佣金的績效門檻，我們自相關商場產生的收入可能不會增長，委管商場的年度管理費可能會波動，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

與我們的委管商場合作夥伴的糾紛可對我們的業務造成不利影響。

若要成功經營我們的委管商場，我們需與合作夥伴保持良好的關係。然而，我們委管商場合作夥伴的經濟或商業利益或目標可能與我們不一致，因此其可能採取與我們的要求、政策或宗旨相反的行動。例如，我們山西省太原項目的某個前合作夥伴因其他商業機會而終止協議，此舉干擾了我們進入該市場的計劃。我們的合作夥伴也可能由於各種原因(包括其財務狀況變化或其優先選擇其他投資機遇)，無法或不願根據其與我們訂立的協議履行其義務。如果其終止相關委管協議，我們獲得的任何賠償可能不足以抵銷我們產生的成本，因此我們可能失去寶貴的擴張機遇。我們也可能因擴張計劃變動而終止委管協議，我們可能須因協議終止向我們的合作夥伴支付賠償金。2013年，我們開始於鄰近江蘇省泰州現有委管商場的地區開發新的商場，因為泰州當地市場已經歷前所未有的快速發展，我們認為

風 險 因 素

該市場已夠成熟，可容納多個商場，且因此根據委管協議項下的不競爭條文與合作夥伴訂立補償協議。與委管商場合作夥伴的任何重大糾紛可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

我們可能無法維持及發展新業務。

作為我們戰略的一部分，我們計劃利用運營優勢、基礎設施、商戶及客戶群，滲透整條家居裝飾及傢俱價值鏈。我們正開發移動應用程序以吸引、維持和留住顧客。我們還開展消費金融、預付卡、物流配送及統一採購業務。請參閱「業務 — 新業務及近期發展」。不過，我們在該等新業務方面的經驗相對少於相關行業中的其他老牌公司，且將面臨來自這些公司的競爭。我們不能確保能夠適應快速變化的技術和行業標準，也不能確保能夠推出新服務和產品來迎合客戶需求的變化。由於這些因素，我們可能無法開創、維持和擴大我們的新業務，從而可能會對我們的品牌和我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

客戶投訴和產品責任索賠可損害我們的聲譽和業務。

我們不時收到客戶對商場所售產品質量、送貨及售後服務的投訴。我們的退貨政策允許客戶在購買後30天內無條件退換產品。我們對商戶施加了質量指引，並充當客戶代理，協調商戶解決客戶投訴。假如我們的商戶不遵守適用法律法規並保證其產品符合我們的質量標準，我們的客戶可能會將不滿意的產品或服務歸咎於我們，因而可能會造成不利於我們的負面宣傳或責任索賠。此外，根據中國法律，即使責任歸於商戶、該產品的製造商或上游供應商，與我們類似的商場擁有者或管理者對其商戶銷售的瑕疵產品所帶來的財產損失或人身傷害可能需要承擔責任。假如我們未能解決客戶的投訴，不滿意的客戶可就產品責任起訴我們。根據中國法律以及我們與商戶達成的協議，商戶及上游產品供應商有義務就針對其銷售或供應的產品而提起的任何索賠向我們作出賠償。然而，我們並不確保商戶及其他產品供應商擁有足夠財力或保險保障就有關責任向我們作出賠償，而且其根據展覽空間協議繳納的產品質量保證金可能不足以就任何索賠作出賠償。對任何索賠進行解決和抗辯可能會分散管理層的注意力並可能付出高昂的對價。任何負面宣傳或責任索賠可能會損害我們的聲譽，並可能對我們的業務、財務表現、經營業績和前景造成重大不利影響。

假如我們的商場發生任何意外事故、傷害或不法行為，可能會對我們的聲譽產生不利影響，且我們可能會因此而承擔相應責任。

商場等公共場所存在發生意外事故、傷害或偷竊等不法行為的固有風險。假如我們任何一家商場發生一宗或多宗意外事故、傷害或不法行為，均可能對我們在顧客眼中的聲譽造成不利影響，損害我們的品牌，降低我們的整體租金、管理費及出租率，並因採取額外安保措施而增加我們的成本。此外，假如我們任何一家商場發生意外事故、傷害或不法行

風 險 因 素

為，我們可能會對相應成本、損害承擔責任，且可能需要繳納罰款。我們目前的財產和責任保險可能無法為上述損失提供充足保障或並未覆蓋上述損失。任何此類事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們可能會無意間侵害第三方的知識產權。

我們的商戶可能會在我們的商場銷售侵害第三方知識產權的產品，我們為降低侵害第三方知識產權行為的風險而採取的措施可能不足以防止侵權。假如發生此類事件，中國法律可能會判處我們承擔連帶責任，我們的聲譽也可能會因此受損。雖然我們的商戶和其他產品供應商通常會根據我們與其簽訂的合同就上述侵權行為向我們賠償，但其給我們造成的全部損失可能無法得到完全彌補。任何無意的侵權行為均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們也可能隨時因經營而被捲入法律程序及其他程序，並可能因此而承擔沉重債務。

我們可能會被捲入在正常的業務過程中不時產生的若干法律程序中，包括消費者、僱傭、侵權、行政和其他訴訟。此外，我們還可能會因未能遵循監管規定而被捲入行政程序。例如，我們目前正捲入一宗與我們的企業所得稅納稅爭議相關的訴訟。請參閱「業務 — 法律程序及訴訟」。我們可能會持續因經營而被捲入與各方(包括商戶、委管商場合作夥伴、合營企業或其他合作安排的合作夥伴、出租人、僱員、客戶、保險公司和其他方)的爭議之中。爭議和行政處罰可能會導致抗議或法律訴訟或其他程序，也可能導致我們的擴張計劃中斷、我們的聲譽受到損害、產生巨大成本、我們的資源和管理層的精力受到牽制。我們無法確保我們未來不會被捲入任何重大爭議或法律程序或其他程序。此外，我們的高級人員和管理層可能會不時被捲入訴訟或其他法律程序。即使本公司可能不會直接捲入此類程序，但此類程序可能會影響我們的聲譽並進而對我們的業務造成不利影響。

我們的經營和擴張活動可能無法基於商業上合理的條款獲得充裕的資金，甚或根本無法獲得資金。

我們的擴張計劃將需要我們在建設新自營商場期間投入大量資金。如果新設自營商場開業之後不能獲利，我們還可能需要繼續投入額外資金。過去，我們通過經營產生的現金、銀行借款、公司債券發行所得款項和股本注資為我們的經營和業務擴展提供資金，我們預計未來將會繼續依賴這些資源。不過，我們不能確保這些資金是否充裕，也無法確保能夠基於令人滿意或合理的商業條款獲得任何額外資金，甚至根本無法獲得資金。我們未來獲得額外融資的能力受多種不確定因素影響，包括：

- 我們未來的財務狀況、經營業績和現金流；

風 險 因 素

- 籌資活動的整體市場狀況；及
- 中國及其他地區經濟、政治和其他方面的形勢。

我們可能無法基於可接受的條款及時獲得額外融資或根本無法獲得融資。未來融資活動或將所得款項匯入中國可能也需要中國監管審批，而監管審批可能無法及時獲得或根本無法獲得。假如缺乏充裕資金，我們開發和擴展業務的能力將會受到重大不利影響，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

我們背負大額債務，且未來可能會產生額外債務。

我們目前背負大額債務，而且【編纂】後將會依然如此。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們的銀行和其他借款總額(包括流動和非流動銀行借款、債券及融資租賃債務及應付關聯方、附屬公司非控股股東及若干獨立第三方的債務在內)分別為人民幣13,695.0百萬元、人民幣16,000.3百萬元、人民幣16,486.9百萬元及人民幣17,954.7百萬元。同期，淨資本負債比率乃按計息銀行借款總額、債券及融資租賃債務(扣除銀行結餘及現金以及受限制存款(即期部分))除以各財政期末的權益總額計算，分別為23.9%、29.7%、30.9%及36.7%。我們背負的大額債務可能會：

- 使我們更易受到經濟和行業狀況不利的衝擊；
- 需要我們將經營活動產生的現金流中絕大部分用於償還債務及利息，從而導致可用於營運資金、資本開支和其他一般公司用途的現金流減少；
- 限制我們在規劃業務變化或應對業務變化的靈活性；
- 導致我們與負債較少的競爭對手相比處於競爭劣勢；
- 需要我們抵押資產，並限制相關資產的轉讓或使用相關資產；
- 連同我們債務上的財務和其他限制性契約等因素限制我們籌集額外資金的能力；及
- 增加我們額外融資的成本。

將來，我們可能會不時產生額外的大額債務和或有負債，從而可能會加劇我們因負債所面臨的風險。我們無法確保能夠產生足夠的現金流用於支付預期經營費用和償還債務，在該情況下我們將被迫採用其他戰略，其中可能包括減少或延遲花費資本開支、處置資產、重組債務或進行債務再融資或尋求額外股本等。這些戰略可能不會在令人滿意的條款下實

風 險 因 素

施，甚或可能根本無法實施，即使實施也可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

未能遵守債務協議項下的限制及契約，可能導致違約或連帶違約，從而縮短我們的還款期。

倘我們未能遵守現有或未來債務及其他協議項下的限制及契約，可能導致我們違反該等協議項下的條款。倘違反該等協議，債務持有人可終止向我們借款的承擔、加速債務到期及宣稱所借出的全部金額到期並要求支付所借出的全部金額或終止協議（視情況而定）。再者，部分債務協議包含連帶縮短還款期或連帶違約條款。因此，我們對一份債務協議的違約可能導致違反其他債務協議。倘未來發生任何該等事件，我們無法向閣下保證我們的可用資產及現金流足以償還全額債務，或可自相關借款人獲得必要的豁免或尋找替代融資。即使可獲取替代融資，我們亦無法向閣下保證該項融資的條款對我們有利或可接受。

我們的盈利能力和經營業績可能會受到利率變動的不利影響。

我們來自商業銀行的借款已經產生而且預計將會繼續產生大額的利息開支。因此，利率的變動已經影響並將繼續影響我們的財務成本，並最終影響我們的盈利能力和經營業績。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們的借款成本總額（包括資本化金額）分別為人民幣946.3百萬元、人民幣965.8百萬元、人民幣1,061.4百萬元、人民幣261.2百萬元及人民幣303.0百萬元。我們的銀行借款大部分以浮動利率計息，且來自中國的商業銀行和其他金融機構。為應對中國和全球經濟的變化，中國人民銀行不時調整貸款基準利率。自2012年開始，中國人民銀行共調整貸款基準利率四次，一年期利率由2012年初的6.56%調整至截至最後可行日期的5.10%。由於中國的商業銀行和其他總部設於中國的金融機構將其貸款利率與中國人民銀行發佈的貸款基準利率掛鉤，因此貸款基準利率未來的任何上調均將增加我們的財務成本。此外，我們未來可能會從海外借入資金，全球信貸市場現行利率的變化也可能影響我們的盈利能力和經營業績。由於債務金額巨大，利率的任何負面趨勢均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

我們的歷史財務業績對於評價我們的表現或預示我們未來財務表現可能價值有限。

我們的商場網絡規模快速擴大，商場數目從截至2012年1月1日的106個增至截至2014年12月31日的158個。由於我們近年來顯著快速增長，我們的歷史財務業績對於評價我們的表現或預示我們未來的財務表現可能價值有限。我們未來的財務表現和經營業績將會取決於

風 險 因 素

多個因素，其中某些因素非我們能夠控制，尤其是中國家居裝飾及傢俱零售市場和我們開設新商場的能力。我們無法確保能夠增加或維持歷史收入或利潤水平。

我們的成功取決於高級管理層的持續服務。

我們業務的成功高度取決於我們主要主管和其他主要管理層人員的持續服務。我們的主要主管平均在商業物業和家居裝飾及傢俱零售行業擁有十年經驗。具體而言，我們依賴我們的創始人、董事長和總經理車建興先生的專長、經驗和領導能力。假如我們的主要成員中有一名或多名無法或不願繼續擔任現職，我們可能無法輕易或根本無法找到替代人選，從而可能產生招募、訓練新人的額外費用。假如發生這種情況，我們的業務可能會受到嚴重干擾，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能會受到重大不利影響。

我們面臨家居裝飾及傢俱零售行業激烈的人才競爭。

我們的持續成功將取決於我們吸引和留用合格客戶服務、監督和管理人員來管理我們現有經營和未來增長的能力。中國家居裝飾及傢俱零售行業合格、優秀的人才供不應求，在中國對這些人才的競爭十分激烈。我們與其他家居裝飾及傢俱零售商以及整個零售業開展競爭，需要在全國各地區招募熟練僱員。我們可能無法成功吸引、吸收或留用我們所需要的人員。此外，我們可能會需要提供更高的報酬和其他福利，以未來吸引和留用主要人員。如果我們未能吸引和留用合格人員，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

投資物業的公允價值可能不時波動，未來也可能會大幅減少。

我們需要在發佈財務報表的每一個結算日重新評估我們物業的公允價值。根據《國際財務報告準則》，我們物業公允價值變動所產生的損益均納入其產生時期的損益表。我們截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日的物業由獨立物業評估師仲量聯行基於公開市場和現有用途進行重新估價，反映出各自日期的市場狀況。根據上述估值，我們確認我們物業的公平市場價值總額、我們綜合資產負債表相關遞延稅項、投資物業公允價值的增加以及我們綜合損益表相關遞延稅項的變化。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們投資物業公允價值變動的收入分別為人民幣1,112.5百萬元、人民幣2,055.1百萬元、人民幣2,415.3百萬元、人民幣570.5百萬元及人民幣731.5百萬元。儘管其對報告利潤存在影響，但只要相關物業由我們持有，公允價值損益並不會改變我們的現金狀況。重估調整金額一直並將繼續受市場波動的影響。因此，

風 險 因 素

我們無法保證市場狀況的變化將會繼續增加我們物業的公允價值或保證我們物業的公允價值未來不會下降，我們的財務狀況和經營業績可能也會因此受到重大不利影響。

物業估值報告中投資物業的評估價值可能與實際可變現價值存在差異，並有可能調整。

「附錄四 — 物業估值報告」所列我們物業的評估價值由獨立物業評估師仲量聯行根據以下含有主觀性和不確定因素等多個假設編製而成：

- 該等物業將根據最新開發計劃開發及竣工；
- 該等物業無產權負擔或不受繁苛條件限制；及
- 土地條件及服務適合開發，且施工期間將不會產生意外成本及出現延誤。

即使評估師在編製物業估值報告時採用了評估類似類型物業的估值方法，所採用的假設也可能並不準確。此外，我們投資物業的價值評估乃基於包括市場租金、資本化率及土地價格等關鍵變量。就採用收入法對投資物業進行估值而言，市場租金或資本化率的輕微變動會導致其公允價值大幅變動。就採用直接比較法對投資物業進行估值而言，土地價格的輕微變動會導致其公允價值大幅變動。因此，我們物業的評估價值可能與我們在市場上實際銷售物業所能夠獲得的價格大不相同，不應將其視為實際可變現價值或作為其可變現價值的預測。我們商場的開發進度以及全國和地區經濟形勢的變動不可預測，並可能會影響我們物業的價值。

我們尚未獲得部分自營商場所有的房產證。

我們的若干自營商場(包括北京北四環商場、杭州古墩商場、瀋陽鐵西商場、長春商場、大連商場、星龍商場、雲南商場、瀋陽商場、廊坊凱宏商場、上海浦東金橋商場及大慶世博商場)尚未獲得適當的房產證。請參閱「業務 — 物業」。獲得該等物業適當的房產證的時間並非我們所能控制。我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，在獲得適當的房產證之前，有關物業可能不得出售或被銀行接受作為抵押擔保。此外，我們無法向閣下保證日後相關土地及建築的業權或用途不會被質疑。上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們若干租賃商場物業業權存在瑕疵或之前已設立了擔保物權。

我們的若干租賃商場物業業權存在瑕疵或之前已設立了擔保物權。截至2014年12月31日，我們有兩個租賃商場的實際性質或用途與相關土地使用權證上訂明的批准性質或用途

風 險 因 素

不一致。請參閱「業務 — 物業」。我們無法向閣下保證，有關租賃商場的租約不會因業主的業權存在瑕疵而被質疑或終止，或倘須遷址，我們將能為業務獲得替代物業。而且，根據相關租賃協議自業主獲得的任何補償可能不足以補償我們的搬遷費用或收入損失。此外，截至最後可行日期，我們3個租賃商場的相關物業受到相關租賃協議日期之前就已存在的擔保物權規限。我們其中一個租賃商場的相關物業由多名業主持有，且部分該等物業可能受到已存在的相似擔保物權規限。倘該等物業被止贖，我們或許無法繼續租賃有關自營商場或根據租賃協議自業主獲得任何補償。上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們的若干委管商場物業存在業權瑕疵或不符合土地或建築法律法規。

我們的若干委管商場物業存在業權瑕疵或不符合土地或建築法律法規。在此情況下，有關物業的業權或會受到第三方質疑，且我們的委管商場合作夥伴可能會因不合規而被強制整改或被處以罰款。如發生任何此類情況，我們須就受影響的委管商場終止有關委管安排。因此，我們無法自該等委管商場獲得收入。我們可能亦無法找到其他的合作夥伴，且或須撤出有關區域及失去市場份額。

我們或我們的委管商場合作夥伴可能未能根據土地出讓合同條款支付土地出讓金或開發物業。

就籌備中的自營商場而言，我們必須根據土地出讓合同條款(包括支付地價、土地指定用途、開工時間及土地開發完工時間)開發自有土地。同樣，就我們籌備中的委管商場而言，相關合作夥伴必須根據土地出讓合同開發他們自有土地。假如有關業主未能履行義務，有關政府部門將會對我們或我們的委管商場合作夥伴提出警告或予以處罰(如適用)，或沒收我們或我們的委管商場合作夥伴的土地使用權。我們任何違反土地出讓合同條款的行為可能亦會限制我們參與日後土地競標或妨礙我們參與日後土地競標。我們無法向閣下保證，日後不會發生導致土地被收回或物業開發的完成出現延遲的情況。假如土地被收回，我們將無法彌補最初獲取土地或開發產生的任何成本。倘委管商場的任何土地被收回，我們可能無法繼續經營相關委管商場以獲得年度管理費。上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

風險因素

我們受到控股股東的控制，其利益可能與其他股東的利益存在分歧而且其可能撤銷對我們業務經營的支持。

[編纂]完成後，假設**[編纂]**未獲行使，最終控股股東車建興先生及紅星投資將大約實益擁有和控制我們股本的**[編纂]**%。根據組織章程細則，控股股東依然能夠通過控制董事會的組成、確定股息分配的時間和金額、批准重大併購和海外投資等重要交易、批准我們的年度預算和修改組織章程細則對我們的管理、政策、業務和事務施加控制性影響。該影響可能會抑制、延遲或阻止本公司控股權的變更，從而可能導致其他股東無法以溢價出售其股份且可能導致股份價格下降。即使其他股東反對，這些措施也會實行。此外，控股股東的利益可能並不一定經常與我們或其他股東的最佳利益保持一致，控股股東將會有能力對我們的行動和經營施加巨大影響並在不顧及其他股東或董事意願的情況下實施企業交易。我們無法保證控股股東不會促使我們修改業務戰略、進行交易、採取或不採取任何其他措施或作出與其他股東最佳利益存在衝突的決定。假如控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突，其他股東可能會處於不利形勢。從歷史上看，控股股東以各種途徑支持我們的業務經營，包括為我們的債務提供擔保。控股股東未來也可能不再為業務經營提供支持。任何上述情況均可能會對我們的業務、財務表現、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們可能無法有效實施我們的風險管理和內部控制政策和程序。

我們最近透過強化我們的風險管理和內部控制政策和體制，持續致力改善我們風險管理能力和提高內部控制管理水平。不過，我們無法確保我們的風險管理和內部控制政策和程序足以控制或幫助我們防範所有風險。這些風險中部分無法預測或無法識別，其嚴重程度可能會高於我們的預期。

我們的風險管理能力和有效監控法律合規和其他風險的能力受到我們可用的信息、工具、模型和技術的限制。此外，鑒於我們風險管理和內部控制政策和程序某些方面歷史較短，我們需要額外時間來實施這些政策和程序，以充分評估其影響以及我們對這些政策和程序的遵守情況。我們的僱員也需要時間來適應這些政策和程序，我們無法確保我們的僱員能夠始終遵循或準確應用上述政策和程序。假如我們的風險管理和內部控制政策、程序和體系未能有效實施或此類政策、程序和體系未能及時達到預期目標（包括我們維護有效內部控制體系的能力），我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們可能沒有足夠的保險來保障與我們經營相關的所有損失和索賠。

我們按照中國普遍的行業慣例購買我們認為適用於我們業務經營的保險保障，但我們仍可能沒有足夠的保險來保障與我們經營相關的所有損失和索賠。具體而言，我們為自營商場投保了財產保險、營業中斷險、公眾責任險和現金險等保險保障。請參閱「業務 — 保險」。不過，我們的保險保障無法覆蓋與我們經營相關的所有風險。此外，某些損失在中國尚無基於商業上可行條款的保險保障。我們在經營的任何一個階段均可能會由於這些未投保事件而遭受損失、損害或負債，我們可能沒有充裕資金加以保障或恢復或更換任何受到損害或破壞的未投保財產或項目。我們為保障任何損失、損害或負債而承擔的賠償義務也可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們依賴我們信息技術系統的正常運行。

我們已實行現代化的信息技術系統來控制和管理我們的經營。信息技術系統每天將我們的商場、當地管理中心和我們總部之間的業務信息進行交換並管理我們商場的業務活動。該系統為銷售和促銷活動提供支持、監測客戶喜好和趨勢、維護我們的會員計劃，並經營我們的商戶管理體系。我們的信息技術系統旨在提升監測和控制經營的效率，是確保我們在業內競爭性的根本。我們的信息技術系統容易受到非我們能夠控制的情形的損害或干擾，包括但不限於火災、斷電、硬件故障、軟件程序錯誤、電訊故障、計算機病毒、人為失誤、入侵和其他類似事件。我們在上述災難恢復後可能無法完全恢復由於上述故障和中斷而丟失的數據；如果確實發生上述情況，防範措施可能僅能部分防止此類損失。這些系統的任何故障或崩潰均可能中斷我們正常的業務經營並導致經營和管理效率在此類故障或崩潰期間大幅下滑。任何長時間故障或崩潰或在此類故障發生之後未能恢復數據均可能會嚴重影響我們繼續管理受影響商場的能力，從而可能會對我們的業務和經營業績產生重大不利影響。

我們透過合同安排控制回購商場，但合同安排未必與相關控股公司的直接擁有權具同樣效力，且或會令我們面臨有關由控股公司經營非商場業務的風險。

我們根據就相關商場訂立的相關回購協議經營回購商場，並將該等回購商場直接應佔的資產、負債、收入及開支併入我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的綜合財務資料。請參閱「歷史及發展—業務重組」及「財務資料—呈列基準—回購商場」。我們的合同安排未必能提供與該等控股公司的直接擁有權具同樣效力的控制權控制回購商場。此外，持有回購商場的相關公司可能會違反合同安排。此外，相關控股公司同時從事與商場業務

風 險 因 素

無關的其他業務，其他業務並無併入我們的財務資料內，且非我們所能控制。完成相關回購商場的回購前，我們將負責該等其他業務的任何負債。例如，雲南商場的部分資產被當地法院凍結，原因是控股公司雲南置業被指稱違反合同，但該事項與該商場的業務無關。根據當地法院簽發的書面命令，被當地法院凍結的相關資產不得轉讓或抵押，但我們可以繼續運營位於該等資產之上的相關商場。據我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，被告人可以向當地法院提供替代資產以替換凍結資產。雲南置業已向當地法院申請提供等值資產以替換凍結資產，預計可以於三個月內完成有關程序，但受限於無法預計的情況。通力律師事務所進一步告知，倘雲南置業可提供等值替換資產，則釋放有關雲南商場的凍結資產不會存在重大法律障礙。控股股東車建興先生及紅星投資承諾將就我們因有關事件遭受的任何潛在虧損進行彌償。鑒於以上所述，董事認為，凍結資產不會對我們的經營及財務狀況產生任何重大不利影響。於以上任何情況下，根據中國法律，對執行相關回購協議或扣除與回購商場無關的債務而言，並非總能獲得賠償或賠償未必總能有效，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

在中國境內開展業務產生的風險

中國的經濟、政治和社會形勢以及政府政策可能會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。

我們所有的業務均在中國開展。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治和法律局勢所影響。中國經濟在多方面上與多數發達國家不同，其中包括政府參與度、發展水平、增長率、外匯管制和資源配置等。

雖然30多年來中國經濟一直由計劃經濟向市場化經濟轉型，但中國絕大部分生產性資產仍歸中國政府所有。中國政府還通過資源配置、控制外幣計價債務的支付、制定貨幣政策以及對特定行業或公司提供優惠待遇等方法有效控制經濟增長。雖然近年來中國政府已經實施經濟改革措施引入市場力量並在企業建立健全的企業管治體系和現代化管理體系，但上述經濟改革措施可能會進行調整、修改或國內各行業、各地區的應用情況並不一致。因此，我們可能無法從此類措施中受益。

中國政府有權實施影響中國經濟的宏觀經濟控制措施。中國政府已經實施了多種措施以控制某些行業的增長率和結構並限制通脹，例如上調中國人民銀行的法定存款儲備金率和實施商業銀行貸款準則，其影響是減緩了信貸供應量的增長。中國政府採取的各種引導

風 險 因 素

經濟增長的宏觀經濟措施可能無法有效維持中國經濟目前的增長率。按GDP增長衡量，中國近年來一直是世界增長最快的主要經濟體之一。不過，2014年中國的GDP增長率由2012年與2013年的7.7%及7.8%下降至7.4%。假如中國經濟增長率出現任何下滑或中國經濟出現任何顯著衰退，不利的營商環境和經濟形勢可能會家居裝飾及對傢俱產品以及服務的需求產生負面影響，並對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

中國的法律體制存在內在不確定因素，閣下可獲得的法律保護可能較為有限。H股股東可能無法根據中國《公司法》或香港監管規定在中國成功行使其作為股東的權利。

我們根據中國法律成立。中國法律體制基於成文法。雖然以前的法院裁決可能作為參考，但其判例價值有限。1979年以來，中國政府已經頒佈了涉及外國投資、法人組織和企業管治、商業、稅收和貿易等方面經濟事務的法律、規則及規例。不過，因為這些法律、規則及規例相對較新，而且已發佈案件數量相對有限再加上其並無約束力，這些法律、規則及規例的解釋和實施存在巨大的不確定因素。因此，閣下在中國法律體制下可獲得的法律保護可能較為有限。

我們的組織章程細則規定，H股股東與我們、董事、監事或高級人員之間因組織章程細則或中國《公司法》和相關規則及規例賦予的與我們的事務相關的任何權利或義務而產生的糾紛應通過仲裁而非法院解決。原告可選擇將糾紛提交給中國國際經濟貿易仲裁委員會或香港國際仲裁中心根據其各自適用規定進行解決。根據內地和香港達成的內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排，中國仲裁部門根據中國《仲裁法》作出的裁決可以得到香港法院的認可和執行。我們的組織章程細則進一步規定，任何仲裁裁決均將具有終局性、結論性並對所有各方均具有約束力。香港根據《仲裁條例》作出的仲裁裁決可以得到中國法院的認可和執行，但須滿足中國某些法律規定。不過，據我們了解，目前尚無H股股東在中國提起執行仲裁裁決的法律訴訟，我們不能確保任何H股股東提起執行有利於H股股東的香港仲裁裁決的法律訴訟結果。此外，據我們了解，目前尚無有關H股股東根據任何中國發行人的組織章程細則或中國《公司法》在中國提出司法強制執行其權利的公開報道。適用於海外上市公司的中國法律、規則及規例並不區分少數股東和控股股東的權利和保護，我們的少數股東可能無法享有根據美國和某些其他司法權區法律設立的公司所提供的相同保護。

風 險 因 素

中國政府規則及規例的變化將會對我們的業務產生巨大影響。

我們在中國開展業務和經營且須遵循中國政府規則及規例。這些規則及規例不時變化或其實施可能要求我們獲得中國有關部門的相關審批和執照並適應在中國開展經營適用標準所載規定的變化。在上述情況下，我們可能會招致額外費用，從而可能會影響我們的財務表現。此外，我們無法確保能夠及時獲得上述審批或執照或根本無法獲得。假如我們延遲或未能獲得任何所需審批或執照或未能達到調整後的要求，我們在中國的經營和業務以及我們的整體財務表現將會受到重大不利影響。

閣下可能會在有效送達法律程序文件和執行針對我們和我們管理層的判決時遭遇困難。

我們是一家根據中國法律設立的公司，我們所有財產和我們所有附屬公司均位於中國境內。此外，大部分董事、監事和高級人員居住於中國境內，董事、監事和高級人員的資產也可能位於中國境內。因此，在美國境內或中國以外的其他地區可能無法將法律程序文件有效送達至我們的大部分董事、監事和高管，包括因美國聯邦證券法或適用州證券法而產生的事宜。中國與美國、英國、日本或大部分其他西方國家之間也並無條約規定可以相互執行法院判決。香港與美國也並無相互執行判決的安排。因此，中國或香港認可並執行美國和上述其他任何司法權區法院有關任何不受具約束力仲裁規定製約的事宜的判決存在困難或不可能實現。

2008年7月3日，香港與內地達成《關於內地與香港特別行政區法院互相認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，或《安排》，據此，倘香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在內地申請承認和執行該判決。同樣地，倘內地法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港法院或一所內地法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，倘爭議雙方並不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於內地執行由香港法院裁定的判決。雖然《安排》於2008年8月1日生效，但根據《安排》提起的任何訴訟的結果和效力可能仍存不確定因素。

此外，雖然H股在香港聯交所上市後即受香港《上市規則》和《收購守則》的制約，但H股股東無法以違反香港《上市規則》為由提起訴訟，必須依賴香港聯交所或證監會實施規則。

風 險 因 素

香港《收購守則》並無法律效力，僅規定了在香港進行收購和兼併交易以及股份回購的可接受商業行為標準。

人民幣波動可能會對我們的經營和財務業績產生不利影響。

我們所有的收入和開支均以人民幣計價，而人民幣不能自由兌換為其他貨幣。人民幣兌其他外幣的價值受中國外匯政策變化與國際經濟和政治局勢的影響。2005年7月21日，中國政府採取更為靈活的有管理浮動匯率制度，允許人民幣在基於市場供需並參考一籃子貨幣的調節區間內浮動。其後，人民幣大幅升值。中國人民銀行授權中國外匯交易中心從2006年1月開始每個營業日公佈若干外幣兌人民幣的匯率中間價。該匯率作為營業日內銀行間外匯現貨市場兌人民幣交易及櫃檯交易匯率的中間價，人民幣兌美元匯率可在該中間價上下浮動最高0.3%。2007年5月，中國人民銀行宣佈人民幣兌美元銀行間外匯市場交易價格浮動區間從0.3%擴大至0.5%。2012年4月，該交易區間再次擴大至1%，2014年3月進一步擴大至2%。中國政府未來還可能隨時進一步調整匯率體制。

【編纂】所得款項將以港元收取。因此，人民幣兌美元、港元或任何其他外幣出現任何升值均可能導致我們外幣計價資產價值和**【編纂】**所得款項減少。相反，人民幣的任何貶值均可能對以外幣計價的H股的價值以及任何應派股息產生不利影響。目前，我們尚未開展任何對沖交易來緩解我們的外匯風險。因此，人民幣兌外幣匯率出現任何顯著上升均可能減少外幣計價資產的價值，並可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

閣下需要繳納中國稅項。

姓名出現在本公司H股股東名冊上、持有H股的非中國居民個人（「境外居民個人股東」）獲得我們派發的股息需繳納中國個人所得稅。根據國家稅務總局於2011年6月28日發佈的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號），在中國註冊成立的境內投資企業發行人H股境外居民個人股東適用稅率為5%至20%（通常為10%），取決於中國與H股境外居民個人股東所屬司法權區是否存有適用的稅收協定。境外居民個人股東所屬司法權區未與中國簽署稅收協定的，須就自我們收取的股息繳納20%的預扣稅。我們將按適用比率（倘我們可確認相關個人或適用於該人士的稅率，則適用比率可能超過10%）自派付的任何股息預扣稅項。更多資料，請參閱「附錄五 — 稅項及外匯 — 適用

風 險 因 素

於股東的稅項」。此外，根據個人所得稅法及《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，財產轉讓所得須根據《個人所得稅法》按20%的稅率繳稅。個人所得稅法實施條例亦規定，對股票轉讓所得徵收個人所得稅的辦法，由國務院財政部另行制定，報國務院批准施行，但該辦法目前尚未公佈實施。根據財政部、國家稅務總局於1998年3月30日頒佈並施行的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，從1997年1月1日起，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。但對非中國居民個人出售在境外證券交易所上市公司股票取得的所得，目前法律仍未明確其適用稅率。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，境外居民企業在中國獲得的收入(包括從中國公司獲得的股息以及因處置中國公司股權而獲得的收入)通常需繳納10%的企業所得稅。根據國家稅務總局於2008年11月6日頒佈的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，中國居民企業向非居民企業派發2008年以後年度股息時，應按10%的統一稅率代扣代繳企業所得稅。根據國家稅務總局於2009年7月24日頒佈的《關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批復》，任何在海外證券交易所上市的中國居民企業必須就2008年以後派付予非居民企業的股息按10%的稅率預扣企業所得稅。該預扣企業所得稅或可根據任何特定安排或中國與境外居民企業所在司法權區的適用條約獲減免。我們將就派付予非中國企業股東的股息繳納10%的中國預扣稅。更多資料請參閱「附錄五 — 稅項及外匯 — 中國稅項」。根據《企業所得稅法》及其實施條例，若非居民企業在中國境內未設立機構、場所，或雖設立機構、場所但所得收益與其所設機構、場所並無實際聯繫，應當就其來源於中國境內的所得收益(包括H股轉讓所得收益)按10%的稅率預扣企業所得稅。該預扣企業所得稅或可根據任何特定安排或中國與境外居民企業所在司法權區的適用條約獲減免。

政府控制貨幣兌換可能會對 閣下投資的價值產生不利影響。

我們的所有收入均以人民幣計價，人民幣也是我們的呈列貨幣。目前，人民幣不能自由兌換。為滿足我們的外幣需求，包括我們以現金形式派發已宣告H股股息(若有)，我們的現金中一部分可能需要兌換為其他貨幣。根據中國現有外匯監管規定，**[編纂]**完成後，我們能夠以外幣派發股息。

風 險 因 素

不過，假如中國政府自行決定限制經常賬戶交易採用外幣，我們可能無法以外幣向H股股東派發股息。另一方面，中國資本賬戶下外匯交易中大部分依然無法自由兌換且需要獲得國家外匯局的審批。這些限制可能會影響我們通過股本或債券融資獲得外幣或獲得外幣用於資本開支的能力。

此外，在我們將【編纂】所得款項兌換為在岸人民幣之前，【編纂】所得款項淨額將以人民幣以外的貨幣存入。假如所得款項淨額無法及時兌換為在岸人民幣，我們有效配置這些所得款項的能力可能會受到影響，從而可能對我們的業務、經營業績和財務狀況產生不利影響。

派發股息受中國法律法規的限制。

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

中國《勞動合同法》和其他勞動相關法規的實施可能對我們的業務和盈利能力產生不利影響。

中國《勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於2008年1月1日和2008年9月18日生效。中國《勞動合同法》於2012年12月28日進行了修訂，修訂稿於2013年7月1日生效。這些勞動法律和條例對於僱主簽訂固定期限僱傭合同、聘任臨時職工和解僱職工進行了嚴格的規定。根據《勞動合同法》，如果某一職工經過連續兩個固定期限合同後僱主繼續聘用該職工或某一職工連續為僱主工作10年，則僱主應與該職工簽訂非固定期限勞動合同。假如僱主終止非固定期限勞動合同，僱主還需要為職工支付賠償金。除非職工拒絕延長已到期勞動合同，否則當勞動合同到期而僱主沒有按相同條款或優於最初勞動合同的條款延長勞動合同時也需要支付賠償金。《勞動合同法》也規定了最低工資。此外，根據分別於2008年1月1日和2008年9月18日生效的《職工帶薪年休假條例》及其實施方法，連續工作一

風 險 因 素

年以上的職工有權根據其工時長短享受5至15天帶薪年休假。對於職工因僱主要求而未享受休假的每一休假日，僱主應當按照該職工日工資收入的三倍支付年休假工資報酬。這些法律法規可能會增加我們的勞動成本。我們無法確保未來不會發生勞動爭議、停工或罷工。我們勞動力成本的增加和未來與職工的勞動爭議可能會中斷我們的經營和擴張計劃，從而對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

我們面臨與自然災害、流行疾病和其他傳染病(包括禽流感、非典型肺炎、H1N1流感和埃博拉出血熱)的爆發等相關風險。

我們的業務可能會因自然災害、禽流感、非典型肺炎、H1N1流感(也稱「豬流感」、埃博拉病毒或其他流行疾病或疾病爆發而受到不利影響。2008年5月12日，中國四川省發生地震，據報道此次地震里氏震級強度達到8.0級，導致上萬人死亡。2013年4月四川再次發生地震及餘震。最近，中國多個地區報道因H9N7病毒發生禽流感，包括數個確診的人類感染病例。根據報道，2009年4月以來墨西哥、美國、中國和世界上某些其他國家和地區均發生H1N1流感。人類爆發禽流感或H1N1流感可能導致健康危機蔓延，從而可能對許多國家(尤其是亞洲國家)的經濟和金融市場造成不利影響。此外，任何再次發生非典型肺炎的情況均將帶來類似的不利影響。2014年，西非爆發埃博拉出血熱，引起世界媒體廣泛關注。專家警告稱，由於來自非洲的旅遊人數龐大且醫療標準較差，中國面臨爆發埃博拉的嚴重風險。中國這些自然災害、傳染性疾病的爆發以及其他公共衛生狀況均可能嚴重干擾我們的業務經營並對我們的財務狀況和經營業績產生不利影響。我們尚未採取任何書面預防措施或應急計劃來抵禦未來自然災害或禽流感、H1N1流感、非典型肺炎、埃博拉出血熱或其他流行疾病的爆發。

與[編纂]相關的風險

H股之前並無公開市場，H股的流動性和市價可能較為波動。

在[編纂]之前，H股沒有公開市場。H股的[編纂]由我們與代表[編纂]的[編纂]經過談判確定，[編纂]可能與[編纂]後H股的市價差異巨大。我們已申請H股在香港聯交所上市並允許交易。不過，在香港聯交所上市並不保證H股將會出現一個活躍且流動性高的交易市場，我們也不保證如果這一市場確實出現，在[編纂]後是否得以維持或H股市價在[編纂]後不會下跌。此外，H股的價格和成交量可能較為波動。以下因素可能會影響H股的成交量和交易價格：

- 我們收入和經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或我們的競爭對手招聘或流失主要人員的消息；

風 險 因 素

- 有關我們所處行業競爭動態、收購或戰略聯盟的公告；
- 金融分析師所作盈利估計或建議的變化；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或我們所處行業的整個市場狀況或其他發展；
- 其他公司、其他行業的經營或股價表現和非我們所能控制的其他事件或因素；及
- 我們已發行H股解除禁售或其他轉讓限制或股東出售或被認為出售額外H股。

此外，證券市場的股價和成交量不時出現大幅波動，而這些波動與相關公司的經營表現並無關聯或並無直接聯繫。這些廣泛的市場和行業波動可能對H股的市價和成交量產生重大不利影響。

由於我們的【編纂】在定價與交易期間存在數日的時間空隙，我們【編纂】的持有人面臨我們【編纂】的價格在交易開始前可能下跌的風險。

預計H股的【編纂】將在【編纂】確定。不過，H股在交付之前不會在香港聯交所開始交易，預計交付時間為定價日後五個香港營業日。投資者可能無法在此期間出售或交易H股。因此，H股股東面臨H股在交易開始前股價可能會由於出售至交易開始期間可能發生的不利的市場狀況或其他負面動態而下跌的風險。

股份未來在公開市場上大量出售或被認為進行大量出售可能會對H股當時的市價以及我們未來進行額外融資的能力產生重大不利影響，並可能會稀釋 閣下的股權。

H股的市價可能會由於未來在公開市場上大量出售H股或與H股相關的其他證券或發行新H股或其他證券或被認為可能會出現上述出售或發行而下跌。我們的證券未來大量出售或被認為進行出售(包括任何未來發售)可能會對我們未來在時機有利時以有利價格融資的能力產生重大不利影響。此外，我們公司未來發售或出售額外股本或股本掛鉤證券後股東的股權可能受到稀釋。假如我們通過發售新股本或股本掛鉤證券而非按比例發售給現有股東來籌措額外資金，現有股東的股權可能下降，而且上述新證券所賦予的權利和特權可能優先於H股。

獲得中國證監會或國務院授權部門的證券審批及香港聯交所的審批後，內資股的持有人可將其內資股轉換為H股，而且這些股份可在香港聯交所上市。上述股份的轉換以及轉換

風 險 因 素

後股份在海外證券交易所(包括香港聯交所)上市交易需要該類股東進行表決。轉換後的股份未來進行出售或被認為進行出售可能會對H股的交易價格產生不利影響。

獲得中國相關監管部門的審批後，內資股的持有人可將其內資股轉讓給海外投資者，受轉讓股份可在海外證券交易所上市或交易。受轉讓股份任何在海外證券交易所的上市或交易均應遵循該證券交易所的規則、規定和要求。受轉讓股份在海外證券交易所上市或交易無需該類股東表決。因此，在股份轉讓獲得必要審批且適用合同及／或法律限制到期之後，內資股的持有人可能會將內資股轉讓給海外投資者，之後此類股份可能會作為H股根據香港聯交所的規則、規定和要求在香港聯交所上市。這種情況可能會增加H股在市場上的供應量，並可能會對H股的市價產生不利影響。

由於H股的【編纂】高於我們的每股有形資產賬面淨值，在【編纂】中買入H股的投資者可能會在買入之後即面臨稀釋。假如我們未來發售額外股份，買入H股的投資者還可能受進一步稀釋。

由於H股的【編纂】高於【編纂】之前我們的每股有形資產淨值，在【編纂】中買入H股的投資者可能會在買入之後即面臨每股H股按比例調整後有形資產淨值稀釋【編纂】港元(假設【編纂】為每股H股【編纂】港元，為所述【編纂】範圍的中位數，同時假設【編纂】【編纂】未獲行使)。現有股東的每股股份按比例調整後合併有形資產價值淨額將會增加。此外，假如【編纂】行使【編纂】或我們未來發行額外股份來籌措額外資金，H股的持有人的權益可能會受進一步稀釋。

出售大量股份(尤其是董事、高級行政人員、控股股東和【編纂】投資者的出售行為)或此類出售的可能性，均可能會對股份的市價產生不利影響。

現有股東未來出售我們的大量股份，尤其是董事、高級行政人員、控股股東或【編纂】投資者的出售行為或此類出售的可能性，均可能對股份在香港的市價和我們未來籌集股本的能力造成不利影響。董事、高級人員、控股股東和【編纂】投資者持有的股份從股份開始在香港聯交所交易之日起均存在一定的禁售期。不過，我們無法確保董事、高級行政人員、控股股東或【編纂】投資者不會處置其現在或未來可能持有的任何股份。倘確實發生出售行為，則H股的市價可能下跌。

我們不能確保未來是否以及何時派發股息。

我們派發股息的能力取決於我們是否能夠產生足夠盈利。股息分配應由董事會酌情確定，且將須獲得股東批准。宣派或派付任何股息的決定以及任何股息的金額均將取決於多

風 險 因 素

個因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流和財務狀況、經營及資本開支要求、根據中國公認會計準則及《國際財務報告準則》確定的可分配利潤、我們的組織章程大綱及組織章程細則以及中國《公司法》、市場狀況、我們的戰略規劃和業務發展前景、合同限制及責任、經營附屬公司支付給我們的股息、稅收、監管限制和董事會不時確定和與宣派或暫緩派息相關的任何其他因素。因此，我們無法確保未來是否、何時以及以何種形式派發股息。由於以上任何限制，我們可能無法根據我們的股息政策派發股息。請參閱「財務資料 — 股息及股息政策。」

閣下應認真閱讀整份文件，我們強烈建議 閣下不要依賴新聞稿或其他媒體中所含任何與我們或**【編纂】**相關的信息。

在本文件發佈之前已經而且在本文件日期之後、**【編纂】**完成之前可能有關於我們和**【編纂】**的新聞和媒體報道，其中已經包含且可能含有關於我們和**【編纂】**的某些財務資料、預測、估值和其他前瞻性信息。我們尚未授權在新聞或媒體中披露任何此類信息，我們對於此類新聞稿或其他媒體報道的準確性或完整性不承擔責任。我們並不對有關我們的任何預測、估值或其他前瞻性信息的適當性、準確性、完整性或可靠性作出承諾。假如此類陳述與本文件中所含信息不一致或存在衝突，我們並不為此承擔責任。因此，我們提醒有意投資者僅應根據本文件中所含信息作出投資決定，不應依賴任何其他信息。

閣下在就H股作出投資決定時僅可依賴本文件、**【編纂】**和我們在香港所做任何正式公告中所含信息。我們並不對新聞界或其他媒體中所報道的任何信息的準確性或完整性承擔責任，也不對新聞界或其他媒體表述的與H股、**【編纂】**或我們有關的任何預計、觀點或意見的公平性或適當性承擔責任。我們並不對任何此類數據或出版物的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何承諾。因此，有意投資者在決定是否投資我們的**【編纂】**時不應依賴任何此類信息、報道或出版物。如果 閣下申請在**【編纂】**中購買H股，我們即視 閣下同意不依賴本文件和**【編纂】**以外的任何信息。

我們無法確保本文件中所含從各種政府出版物、市場數據提供商和其他獨立第三方途徑（包括行業專家報告）獲得的某些事實、預測和其他統計數據的準確性或完整性。

本文件中所含某些與中國及其他國家和地區以及中國家居裝飾及傢俱零售市場相關的事實、預計及其他統計數據源自各種政府出版物、市場數據供應商及其他獨立第三方途徑，

風 險 因 素

包括獨立行業顧問弗若斯特沙利文及仲量聯行。我們認為有關資料來源乃屬適當，且我們在摘錄及轉載有關資料時持合理謹慎態度。我們並無理由認為有關資料屬錯誤或具誤導性或遺漏會導致有關資料屬錯誤或具誤導性的任何事實。不過，這些事實、預測和其他統計數據尚未經過我們、**[編纂]**以及其各自董事和顧問或參與**[編纂]**的任何其他方的獨立核實，上述各方均未對此類信息的準確性或完整性作出任何承諾。此外，此類事實、預計和其他統計數據可能並非基於比較而編製或可能與在中國境內或境外編製的其他信息並不一致。由於這些原因，閣下在投資股份時不應依賴上述信息。

豁免嚴格遵守《上市規則》

為籌備[編纂]，我們已尋求在以下方面豁免嚴格遵守《上市規則》的有關規定：

有關在香港派駐管理層人員的豁免

根據《上市規則》第8.12條，本公司須有足夠的管理層人員在香港。此一般是指本公司至少須有兩名執行董事通常居於香港。《上市規則》第19A.15條進一步規定，第8.12條的規定可由香港聯交所酌情豁免。

我們的總部及實質上所有業務均位於中國，並在中國管理及進行。由於執行董事在本公司業務經營中扮演著非常重要的角色，故他們常駐本集團主要營運地點符合本公司的最佳利益。因此，本公司並無且在可預見未來將不會委派執行董事通常居於香港。目前，本公司全體執行董事（即車建興先生、張琪女士、車建芳女士及蔣小忠先生）均為中國常駐居民。

因此，我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12及19A.15條。我們已作出以下安排，以維持與香港聯交所的有效溝通：

- 我們已委任車建興先生及郭丙合先生為授權代表，他們將作為本公司與香港聯交所的主要溝通渠道，且可隨時與香港聯交所聯繫，如有需要，將可在接獲臨時通知後與香港聯交所會面，以討論有關本公司的任何事宜；
- 我們已向授權代表及香港聯交所提供各董事的聯繫方式，包括手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。授權代表均可在香港聯交所以任何原因欲聯繫董事時隨時迅速聯繫全體董事（包括獨立非執行董事）；
- 各通常並非居於香港的董事擁有或可申請有效旅遊證件赴港，以應香港聯交所要求於合理時間內與香港聯交所會面；及
- 我們已委任英高財務顧問有限公司為合規顧問，自上市日期至本公司向股東派發緊隨H股上市後第一個完整財政年度之年度報告當日，其將作為本公司與香港聯交所的另一條溝通渠道。

有關委任公司秘書的豁免

根據《上市規則》第8.17條，我們須委任符合《上市規則》第3.28條規定的公司秘書。根據

豁免嚴格遵守《上市規則》

《上市規則》第3.28條，我們必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為香港聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

《上市規則》第3.28條附註1載有香港聯交所接納的認可學術及專業資格：

- a) 香港特許秘書公會會員；
- b) 《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及
- c) 《專業會計師條例》所界定的會計師。

《上市規則》第3.28條附註2載有香港聯交所評估一名人士的「有關經驗」時會考慮的因素：

- a) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- b) 該名人士對《上市規則》以及其他相關法例及規則(包括《證券及期貨條例》、《公司條例》及《收購守則》)的熟悉程度；
- c) 除《上市規則》第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- d) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

我們已委任郭丙合先生為公司秘書。自2011年10月起，其一直擔任本公司董事會秘書及副總經理。但郭丙合先生並不具備《上市規則》第3.28條所規定的特定資格。鑒於公司秘書在上市發行人的企業管治中(尤其是協助上市發行人及其董事遵守《上市規則》及其他相關法律及法規方面)扮演著重要角色，我們已作出如下安排：

- 除《上市規則》第3.29條的最低要求外，郭丙合先生還將盡力參加有關培訓課程，包括應邀出席本公司香港法律顧問舉辦有關適用香港法例及法規以及《上市規則》最新變動的簡報會，以及香港聯交所不時為中國發行人舉辦的講座；
- 我們已委任梁雪綸女士(符合《上市規則》第3.28條附註1的規定)為助理公司秘書，與郭丙合先生緊密合作，並協助其履行公司秘書的職責(初始期間為自上市日期起計三年)，以使郭丙合先生獲得履行公司秘書職責及責任的有關經驗(《上市規則》第3.28條附註2所規定者)；及
- 三年期屆滿後，郭丙合先生的資格及經驗將會被重新評估。預期郭丙合先生將會向香港聯交所證明並使之信納，三年間其一直受益於梁雪綸女士的協助，並已獲得「有關經驗」(定義見《上市規則》第3.28條附註2)。

豁免嚴格遵守《上市規則》

我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第3.28及8.17條。首個三年期屆滿後，香港聯交所將重新評估郭丙合先生的資格及經驗，以確定其是否符合《上市規則》第3.28條附註2的規定。倘於上述首個三年期末，郭丙合先生獲得《上市規則》第3.28條附註2項下的有關經驗，本公司將不再需要上述助理公司秘書安排。

有關在往績記錄期間後收購附屬公司及開展業務的會計及披露規定豁免

根據《上市規則》第4.04(2)條，就有關我們自最近期經審核賬目結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司而言，我們的會計師報告須包括該等業務或附屬公司於緊接本文件日期前三個財政年度每年的業績。根據《上市規則》第4.04(4)(a)條，就有關我們自最近期經審核賬目結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司而言，我們的會計師報告須包括：在上述每一種情況下，該等業務或附屬公司在其最近期經審核賬目三個財政年度每年結算日的資產負債表。

自2011年10月至12月，我們將我們在所有從事房地產開發業務的所有附屬公司及聯繫人中所擁有的股本權益處置予(i)紅星投資及其指定附屬公司及(ii)若干其他獨立第三方。成都金牛商場乃七個回購商場之一，而這七個商場與相關被處置房地產公司乃由我們於2011年在處置房地產業務過程中處置。根據回購框架協議，我們擁有全權決定向綠地金牛回購成都金牛商場及相應資產及負債的選擇權。

綠地金牛為一家由本公司及綠地成都成立的合營企業，本公司與綠地成都各持有50%股權，綠地成都是綠地控股集團有限公司(中國一家國有房地產開發企業，為獨立第三方)的全資附屬公司。因處置房地產業務，本公司將其於綠地金牛50%的股本權益轉讓予一家由控股股東控制的公司。因此，綠地金牛不再入賬列作本集團財務報表中的共同控制實體。

於2014年8月，成都金牛商場投入運營。預計商場將開業，本公司已與綠地金牛訂立委管協議，據此，本公司在回購完成前將一直經營及管理成都金牛商場。

由於綠地成都持有綠地金牛50%的股權，故本公司回購成都金牛商場須獲得綠地成都的同意及協助。本公司已就擬議回購成都金牛商場向綠地成都提出建議，並獲得綠地成都的初步積極回應。然而，考慮到(a)本公司並無打算直接持有綠地金牛(從事部分房地產業務)

豁免嚴格遵守《上市規則》

的股份；及(b)倘雙方擬通過類似於其他六個回購商場所採取的企業分拆及股權轉讓方式擬定回購框架，則綠地成都將須完成一系列適用於國有資產的內部申報及批准程序，本公司將須與綠地成都就此擬議回購商議交易框架的詳情。截至最後可行日期，本公司尚未與綠地成都及控股股東就此擬議回購訂立任何確定性協議。

由於本公司擬議收購一家新註冊成立公司以持有成都金牛商場（「成都金牛控股公司」），但本公司在交易記錄期間（包括截至2014年12月31日止三個年度）末前仍未完成該收購，故這將構成《上市規則》第4.04(2)及(4)(a)條項下「有關發行人自其最近經審核賬目日後所收購、同意收購或建議收購的業務或附屬公司」的範疇。

我們已就擬議收購成都金牛控股公司向聯交所申請，且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(2)及(4)(a)條，原因如下：

- **微不足道**：成都金牛控股公司的業務規模小，且對本集團的財務影響甚微。按照我們基於綠地金牛根據中國公認會計準則編製的未經審核管理賬目，截至2014年12月31日止年度，成都金牛商場應佔的資產、收入及稅前利潤均不到本集團同期總資產、收入及稅前利潤的5%。
- **編製財務資料過於繁瑣且不切實際**：就董事所深知，綠地金牛並未就成都金牛商場單獨編製財務報表或賬目。綠地金牛由綠地成都及成都置業（一家由本公司控股股東控制的公司）各持有50%的股權。因此，本公司不能對綠地金牛行使控制權，而控股股東也不能對綠地金牛行使大多數控制權。綠地金牛董事會目前由5名董事組成，綠地成都有權委任3名（包括董事會主席），成都置業有權委任兩名（包括董事會副主席）。綠地金牛的總經理及財務總監由綠地成都委任，而副總經理及副財務總監由成都置業委任。儘管本公司按照有關委管協議擁有成都金牛商場經營控制權，但成都金牛商場所在項目土地的整體建設及開發主要一直由綠地成都管理及推動。由於綠地成都控制綠地金牛董事會的大多數表決權，故綠地集團已將綠地金牛作為附屬公司併入其綜合財務報表。就要求根據第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定編製成都金牛商場的單獨財務資料而言，成都置業對綠地成都並無重大影響力。
- **選擇性披露**：經考慮香港聯交所簽發的HKEx—GL32-12指引信的指引，我們已於就擬議回購成都金牛商場於本文件內披露《上市規則》第14章項下須予披露交易所

豁免嚴格遵守《上市規則》

需的資料。有關擬議回購成都金牛商場的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」、「歷史及發展」及「關聯交易」章節。我們認為，有關資料足以為有意投資者提供信息，以就我們擬議回購成都金牛控股公司及其對本集團的財務影響進行知情評估。

有關非獲豁免持續關連交易的豁免

我們已訂立（且將於上市後繼續訂立）若干交易，該等交易將構成上市後《上市規則》項下的非獲豁免持續關連交易。本公司已向香港聯交所申請且香港聯交所已根據《上市規則》第14A.105條批准我們豁免嚴格遵守有關若干非獲豁免持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定（如適用）。有關非獲豁免持續關連交易的詳情，請參閱本文件「關聯交易」一節。

有關公眾持股量規定的豁免

《上市規則》第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須保持足夠的公眾持股量。此一般是指(i)無論何時，發行人已發行股本總額必須至少有25%由公眾人士持有；及(ii)對於擁有一類或以上證券（除了正申請上市的證券類別外）的發行人，其上市時由公眾人士持有（在所有受監管市場（包括香港聯交所）上市）的證券總數必須佔發行人已發行股本總額至少25%。然而，正申請上市的證券類別不得少於發行人已發行股本總額的15%，而其上市時的預期市值也不得少於50百萬港元。

我們已向香港聯交所申請，要求香港聯交所根據《上市規則》第8.08(1)(d)條酌情決定且香港聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守《上市規則》第8.08(1)(a)條的規定，據此，本公司的公眾持股量可能會低於本公司已發行股本的25%（假設【編纂】未獲行使）或公眾人士所持股份的較高百分比（倘【編纂】獲悉數或部分行使）。

香港聯交所已同意在下列條件達成後批准本公司所申請的豁免：

- (i) 本公司的最低公眾持股量為(a)15.10%；(b)【編纂】完成後公眾人士所持股份的百分比；及(c)【編纂】獲行使後公眾人士所持股份的百分比（以最高者為準）；
- (ii) 我們將於本文件中適當披露香港聯交所規定的較低公眾持股量百分比；
- (iii) 我們將於上市後的連續數年的年報中確認其公眾持股量符合規定；及

豁免嚴格遵守《上市規則》

- (iv) 我們將實施適當的措施，以確保能一直保持香港聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

有關回補機制的豁免

根據《上市規則》《第18項應用指引》第4.2段，若首次公開發售同時包括配售部分與公開認購部分，則公開認購部分的股份分配最低份額應為首次公開發售所發售股份的10%（初始分配），且視乎該段所載對該等股份的需求，須受增加認購部分可得股份數目的回補機制所規限。

我們已向聯交所申請，而聯交所[已授予]我們有關嚴格遵守《上市規則》《第18項應用指引》第4.2段的豁免，因此，如出現【編纂】，截止辦理【編纂】後將應用《上市規則》《第18項應用指引》第4.2段規定的替代回補機制，惟根據【編纂】所初始分配的股份不得少於【編纂】的【編纂】%。有關該回補機制的進一步資料，請參閱「【編纂】的架構 — 【編纂】 — 重新分配」一節。

有關本文件及【編纂】的資料

【編纂】

有關本文件及【編纂】的資料

【編纂】

有關本文件及【編纂】的資料

【編纂】

有關本文件及【編纂】的資料

【編纂】

董事、監事及參與[編纂]的各方

董事

<u>姓名</u>	<u>地址</u>	<u>國籍</u>
-----------	-----------	-----------

執行董事

車建興先生	中國 上海市 靜安區 北京西路 758弄15號 201室	中國
-------	---	----

張琪女士	中國 上海市 長寧區 東諸安濱路231號 802室	中國
------	---------------------------------------	----

車建芳女士	中國 江蘇省常州市 天寧區 紅梅街道 林園村 康家塘19-1號	中國
-------	--	----

蔣小忠先生	中國 上海市 普陀區 清峪路368弄34號 603室	中國
-------	--	----

非執行董事

徐國峰先生	中國 江蘇省常州市 天寧區 青龍苑34棟 丙單元102室	中國
-------	--	----

陳淑紅女士	中國 上海市 靜安區 北京西路 758弄15號 201室	中國
-------	---	----

Joseph Raymond Gagnon先生	306 Holyoke Road Greensboro North Carolina 27406 U.S.	美國
-------------------------	--	----

董事、監事及參與[編纂]的各方

<u>姓名</u>	<u>地址</u>	<u>國籍</u>
張其奇先生	中國 上海市 松江新城區 南期昌路 346弄40號 202室	中國
獨立非執行董事		
周勤業先生	中國 上海市 楊浦區 政立路 580弄27號 603室	中國
李振寧先生	中國 北京市 西城區 裕中東里28號樓 1單元601室	中國
丁遠先生	中國 上海市 碧雲路777號 6棟 401室	法國
李均雄先生	香港 香港島大坑 大坑徑25號 龍華花園 2座26樓D室	中國 (香港)
監事		
潘寧先生	中國 江蘇省 常州市 天寧區 麗景花園15幢 甲單元601室	中國
吳凱盈女士	香港 薄扶林道89號 寶翠園 8座30樓G室	加拿大

董事、監事及參與[編纂]的各方

<u>姓名</u>	<u>地址</u>	<u>國籍</u>
巢豔萍女士	中國 江蘇省常州市 天寧區 新堂花園 5幢丁單元 601室	中國

參與[編纂]的各方

更多有關董事及監事的資料，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」。

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

[編纂]

董事、監事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港及美國法律
達維律師事務所
香港律師
香港
遮打道3A號
香港會所大廈

有關中國法律
通力律師事務所
中國
上海市
銀城中路68號
時代金融中心19樓
郵編：200120

董事、監事及參與[編纂]的各方

[編纂]法律顧問

核數師及申報會計師

獨立行業顧問

物業評估師

收款銀行

合規顧問

[編纂]

德勤•關黃陳方會計師行
註冊會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一期35樓

弗若斯特沙利文
中國
上海市
長寧區
紅寶石路500號
東銀中心A棟28樓

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

[編纂]

英高財務顧問有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第2期40樓

公 司 資 料

註冊辦事處	中國 上海市 浦東新區 臨御路518號 6樓F801室
中國總部	中國 上海市 普陀區 怒江北路598號 紅星世貿大廈9樓
香港主要營業地點	香港銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 2座36樓
公司網站	www.chinaredstar.com (本網站及其所載資料並不構成本文件的一部分)
公司秘書	郭丙合先生 中國 上海市 浦東新區 丁香路 910弄9號 404室
助理公司秘書	梁雪綸女士(香港會計師公會) 香港銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 2座36樓
授權代表	車建興先生 中國 上海市 靜安區 北京西路 758弄15號 201室 郭丙合先生 中國 上海市 浦東新區 丁香路 910弄9號 404室

公 司 資 料

戰略與投資委員會

車建興先生(主席)
張琪女士
張其奇先生
李振寧先生
蔣小忠先生

審核委員會

丁遠先生(主席)
李振寧先生
周勤業先生

薪酬與考核委員會

周勤業先生(主席)
車建興先生
李振寧先生

提名委員會

李振寧先生(主席)
車建興先生
李均雄先生

合規顧問

英高財務顧問有限公司

H股證券登記處

[編纂]

主要往來銀行

中國工商銀行
上海市分行營業部
中國
上海市
中山東一路24號

民生銀行
上海市南支行
中國
上海市徐家匯路550號

交通銀行
上海市西支行
中國
上海市江甯路350號

中國銀行
無錫錫山支行
中國
無錫市
錫滬中路82號

行業概覽

除本文件另有指明外，本節所載資料及統計數據均摘錄自不同刊物及我們委聘獨立行業顧問弗若斯特沙利文及仲量聯行編製的行業報告。我們認為有關資料來源乃屬適當，且我們在摘錄及轉載有關資料時持合理謹慎態度。我們並無理由認為有關資料在任何重大方面屬錯誤或具誤導性或遺漏會導致有關資料在任何重大方面屬錯誤或具誤導性的任何事實。本公司、聯席保薦人、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、本公司或其各自的任何董事、高級人員、代表、聯屬人士、其他顧問或參與**[編纂]**的任何其他人士均無獨立核實有關資料，故並未就其準確性發表任何聲明。我們已委聘弗若斯特沙利文及仲量聯行編製報告，以供全部或部分用於本文件。董事採取合理審慎的措施後確認，自弗若斯特沙利文報告或仲量聯行報告日期起，市場資料概無出現任何可能會限定、否定本節所披露的資料或對其造成影響的不利變動。

委聘弗若斯特沙利文編製報告

我們已委聘擁有相關諮詢公司行業經驗的獨立諮詢公司弗若斯特沙利文，對全球及中國家居裝飾及傢俱市場進行分析，並編製報告。我們委聘弗若斯特沙利文編製的報告或弗若斯特沙利文報告乃由弗若斯特沙利文獨立編製。我們認為，支付予弗若斯特沙利文的佣金費用人民幣1,000,000元反映了市價，且並非取決於報告結論或其中的分析。

弗若斯特沙利文為一家於1961年成立的獨立全球諮詢公司，提供行業調查、市場戰略、增長諮詢及企業培訓。其於中國涵蓋的行業包括：汽車及交通、化工、材料及食品、商業航空、消費品、能源與電力系統、環保與建築科技、保健、工業自動化與電子、工業及機械、科技、媒體及電訊等。

弗若斯特沙利文報告包括全球及中國家居裝飾及傢俱市場的相關資料。弗若斯特沙利文透過一級及二級研究方法進行獨立研究。一級研究涉及與行業龍頭參與者及行業專家討論行業現狀。二級研究涉及審查公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文自身的研究數據庫。對於未來市場規模的預測乃依據過往市場規模、宏觀經濟數據及相關行業推動因素。就零售銷售價值而言，市場規模及競爭對手銷售業績參照所有銷售渠道的銷售額。

弗若斯特沙利文報告已依據以下假設編製：(i)中國經濟將在未來十年保持穩定增長；(ii)在預測期間中國社會、經濟及政治環境將保持穩定；(iii)新興經濟體經濟增長及需求增加、全球化、對成本及消費者行為的相關影響、家居裝飾及傢俱行業的創新及技術發展等市場推動因素將推動全球家居裝飾及傢俱市場增長；(iv)住房及傢俱翻新需求增加、中產階級不斷壯大及其對優質、舒適及便捷生活的消費意願不斷增強、全球經濟復甦及對中國家居裝

行業概覽

飾及傢俱產品出口市場的積極影響、渠道拓展及更好地接觸龐大消費群、更好地監管競爭環境、產業日益集中及本地製造商日益增強的創新能力等市場推動因素將推動中國家居裝飾及傢俱市場增長。

委聘仲量聯行編製報告

我們已委聘擁有相關行業經驗的獨立諮詢公司仲量聯行，對中國整體物業市場及選定城市的家居裝飾及傢俱商場的物業市場進行分析，並編製報告。我們委聘仲量聯行編製的報告或仲量聯行報告乃由仲量聯行獨立編製。我們認為，支付予仲量聯行的佣金費用人民幣750,000元反映了市價，且並非取決於報告結論或其中的分析。

仲量聯行為一家透過擁有、租用及投資房地產，為尋求增值的客戶提供專業房地產服務的專業服務及投資管理公司。仲量聯行業務遍及全球70個國家，擁有逾1,000個辦事處。

仲量聯行報告乃基於對專門行業文獻、政府及監管機構資料來源、網上數據源、第三方報告及調查的案頭研究編製，載有有關中國及相關城市經濟及物業市場的其他來源的資料。有關資料來源包括中國國家統計局及其在上海、南京、常州、北京、天津、瀋陽、成都、重慶的分局、其他政府部門及中國房地產指數系統(中國物業行業普遍認可的中國物業研究機構)。仲量聯行亦大量採訪當地開發商、買家及潛在買家、本地營銷代理及市場觀察人士，並利用自身數據庫進行分析。

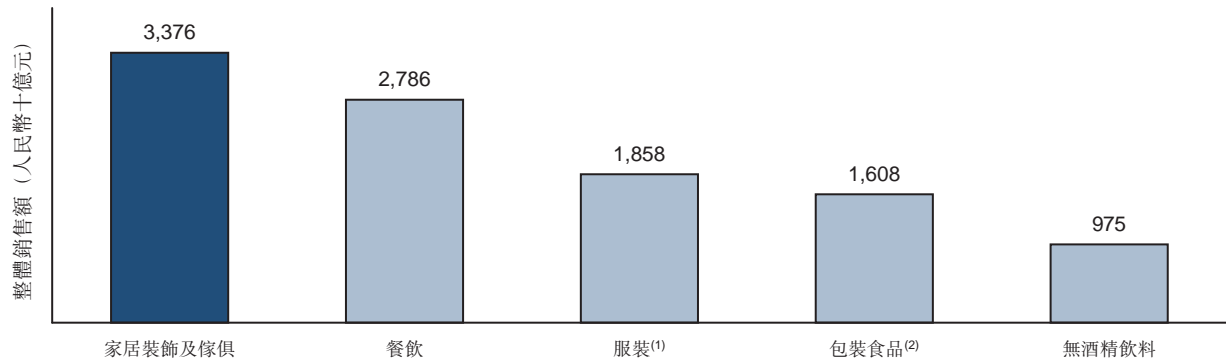
仲量聯行報告已依據以下假設編製：(i)本公司所提供的所有文件均屬真實準確；(ii)中國國家統計局所公佈的所有數據均屬真實準確；及(iii)仲量聯行所訂閱的資料乃來自知名公共機構，依賴該等機構公認的正直性及專業性。

行業概覽

中國家居裝飾及傢俱行業

概覽

家居裝飾及傢俱行業屬中國的主要消費類別，2014年的銷售額達人民幣33,758億元。與餐飲、服裝、包裝食品及無酒精飲料等許多成熟消費行業相比，該行業規模更大。下圖闡明了2014年中國主要消費產品及服務的行業規模：



附註：

- (1) 包括男裝、女裝、運動裝、內衣和童裝。
(2) 包括烘焙產品、乳製品、調味品、糖果和其他快餐食品。

資料來源：弗若斯特沙利文

家居裝飾及傢俱行業分為消費者及業務分部。消費者分部佔2014年整個市場的62.3%。該分部主要包括家庭及個人為滿足自己的需求而購買的家居裝飾及傢俱產品。相較而言，業務分部包括房地產開發商的統一採購及承包商的批量採購，佔2014年整個市場的37.7%。

主要產品

家居裝飾及傢俱行業涵蓋的產品類別範圍較廣，主要分為以下三組：

- 傢俱；
- 住房裝修，包括消費品，如家紡、餐具、廚具、小家電(不包括電視、空調、冰箱等大型家電)、日用五金及日常住房裝修用品；及
- 輕型建築材料，如照明設備、地板及塗層。

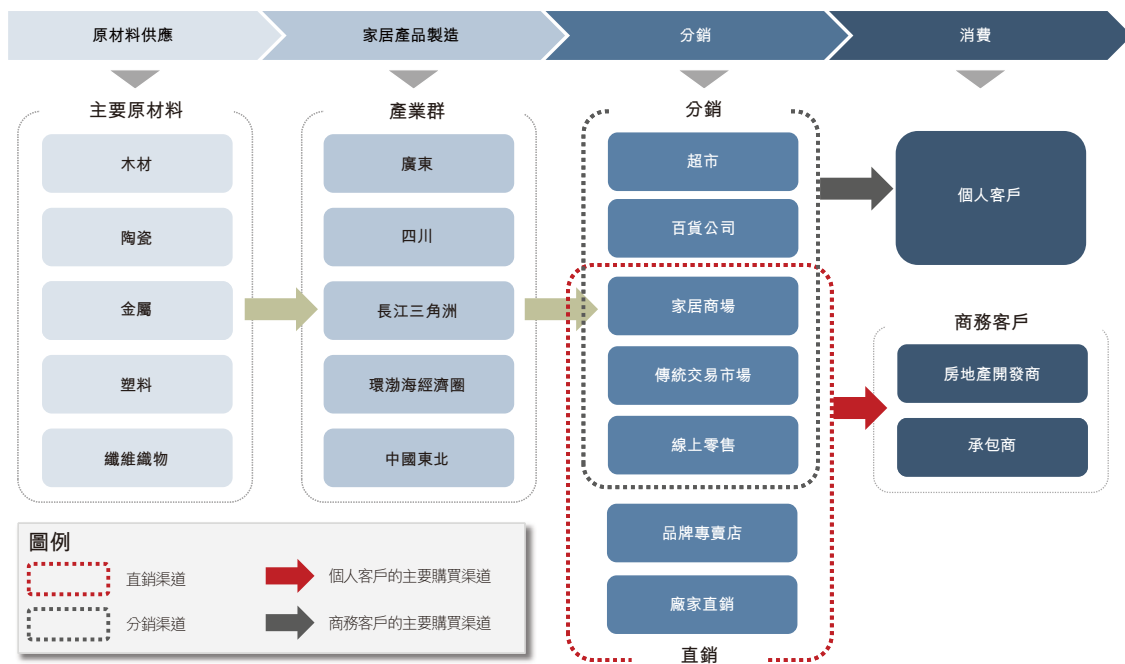
在這三個主要類別中，傢俱及住房裝修產品共佔2014年中國整個家居裝飾及傢俱零售市場的66.1%。按零售銷售價值計，傢俱所佔份額最大，反映了其作為日常生活中主要耐用

行業概覽

必需品的重要性。由於中國的可支配收入持續增長，居民生活水平持續改善，預計傢俱及住房裝修需求將繼續上升。相較而言，輕型建築材料佔2014年中國整個家居裝飾及傢俱零售市場的33.9%。輕型建築材料的需求與新屋銷售相關，且通常比傢俱及住房裝修需求更具週期性。

產業價值鏈

家居裝飾及傢俱價值鏈包括原材料供應商、製造商及分銷商，其中分銷最為重要。如木材、塑料及金屬等原材料已商品化，且可廣泛獲取。同樣，家居裝飾及傢俱產品的製造商眾多，通常規模小，且主要為原始設備製造商。2014年，中國有14,000多家家居裝飾及傢俱製造商，其中大部分位於沿海出口中心。對於注重國內市場의製造商而言，部分以自有品牌製造及銷售產品。然而，這些品牌通常在消費者中的知名度有限，因其有限的推廣能力、預算及產品性質，通常購買頻率低且購買數量少。分銷指家居裝飾及傢俱行業的下游部分。現代零售鏈是最難建立的分銷渠道，從價值鏈中創造並抽取大部分經濟效益。下圖闡明了中國家居裝飾及傢俱價值鏈：



資料來源：弗若斯特沙利文

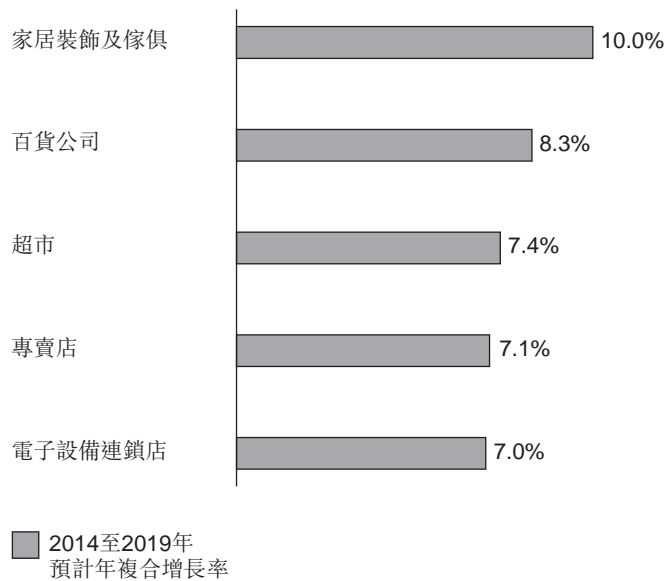
行業概覽

中國家居裝飾及傢俱零售市場

市場規模及增長概要

與整個家居裝飾及傢俱市場的增長一樣，中國的家居裝飾及傢俱零售市場亦經歷了快速增長。2009年至2014年，中國家居裝飾及傢俱零售市場的零售銷售價值由人民幣10,409億元增至人民幣21,165億元，年複合增長率為15.3%。受益於宏觀經濟的穩步發展，且預計中國整個家居裝飾及傢俱市場將穩定增長，估計於2019年之前家居裝飾及傢俱零售市場將保持穩定增長，年複合增長率達10.0%，增加至人民幣34,163億元。相較而言，其他成熟的消費者零售市場預計僅達到個位數的增長率。

下圖說明於下文所示期間中國成熟消費者零售市場的增長率：



資料來源：弗若斯特沙利文

儘管中國家居裝飾及傢俱行業規模巨大，但2014年的全國人均支出僅為403.4美元。相較而言，發達國家家居裝飾及傢俱產品的人均支出遠遠超過中國，美國的全國人均支出達968.4美元，而英國達865.1美元。中國的人均支出與經濟更成熟的國家的人均支出的巨大差距，突顯了家居裝飾及傢俱行業未來的增長潛力。

主要推動因素

宏觀層面因素

GDP及收入增長。經濟及國民收入增長是包括家居裝飾及傢俱產品支出在內的消費的主要推動因素。2009年至2014年，中國消費者可支配收入的年複合增長率為10.9%，促進

行業概覽

了對商品及服務(包括與家庭相關的商品及服務)的需求。隨著收入水平持續增長，對更大生活空間及更高生活水平的需求將繼續促進對家居裝飾及傢俱產品的需求。

城市化進程加快。城市化進程加快導致人口大量遷移，對家居裝飾及傢俱產品的需求將隨著移民者到新地方定居而增加。過去六年，中國經歷了重大的城市化進程，穩定增長的城市人口於2014年達749.2百萬，超過618.7百萬的全國農村人口。2014年中國的城市化率達到54.8%(創中華人民共和國成立以來的歷史新高)。預計自2014年至2019年中國城市人口的年複合增長率將保持為3.6%，且於2019年之前將達到893.8百萬。同樣，預計2019年前，中國城市化率將相應增至63.8%。飛速的城市化進程及隨之而來的人口遷移預計仍為家居裝飾及傢俱產品的主要推動因素。

現有及新業主翻修及添置傢俱產生的需求。家居裝飾及傢俱需求主要源自現有業主翻修及新購房者對傢俱的需求。由於住宅房地產的價格不斷上漲，許多正尋求改善居住環境的中國家庭已專注於翻修現有的住房，而不是純粹地購買新房。中國住房翻修週期通常為六至八年，這一細分市場使得對家居裝飾及傢俱產品的循環需求增加。此外，中國新的現代住宅通常「未裝修」，需要添置傢俱。過去五年，新的現代住房已完成的總建築面積的年複合增長率為6.3%，促進了對家居裝飾及傢俱產品的需求。現代住宅的已售年度總建築面積已從2009年的862百萬平方米增至2014年的1,052百萬平方米。隨著現代住宅面積的持續增加，預計現有業主及新購房者對家居裝飾及傢俱產品的需求將會增長。

對生活方式的追求不斷提升及注重質量、創新及環境保障推動需求升級。中國家居裝飾及傢俱市場有望得益於中產階級消費者群體的不斷壯大。中產階級消費者受過良好教育、具有環保意識及很強的購買力。預計不斷壯大的中產階級消費者群體日後將成為消費者的主力軍。該等消費者注重生活質量的提高、自我認可及社會地位，且注重產品質量、環境保障、創新及整體消費者體驗。若行業參與者能夠通過提供創新、優質及綠色的產品，來滿足消費者不斷變化的需求，則該等行業參與者將繼續受益於消費者需求的顯著增長。隨著消費者的經驗日益豐富以及其可支配收入的日益增長，消費者越來越傾向於購買更昂貴的產品，且預計此趨勢將會持續，這將會提升整個行業的銷售額。此外，對更多便捷消費(如交付安排、線上零售、售後服務相結合的一站式購物體驗)的需求的不斷增長，亦將可能使被廣泛認可的連鎖運營商獲益。

零售空間的需求日益增長。家居裝飾及傢俱產品的製造商正在不斷擴充多種產品類別，這使得與家居裝飾及傢俱相關的零售空間的需求提升。隨著消費者對產品選擇及多樣性的需求持續提升，製造商已通過擴充產品供應的範圍及廣度來滿足消費者的需求。預計將繼續維持產品範圍及類別的擴充趨勢，這將對家居裝飾及傢俱零售空間的需求產生積極影響。

行業概覽

行業特點

「幫我做」模式比「自己做」模式更適合中國：不像西方家得寶等家居裝飾及傢俱零售商專注於提供半成品及工具，讓客戶在家自己組裝傢俱，中國客戶更青睞幾乎不用或完全無需在家動手組裝的成品傢俱。人們對「自己做」模式與「幫我做」模式喜好不同，主要是由於中國的勞工成本相對較低，加上經濟發展迅速使人們生活節奏加快，促使他們選擇更為方便的模式。中國文化亦是造成這種差異的主要因素，因為人們一般認為「幫我做」模式優於「自己做」模式。例如，美國領先的家居裝飾及傢俱零售商家得寶於2012年因虧損而宣佈退出中國市場。英國領先的家居裝飾零售商家翠豐於2014年宣佈出售其百安居(中國)業務的大部分股份。

因中國普遍流行「幫我做」模式，客戶通過從與設計師／承包商就定製產品／解決方案進行合作到通常僅通過預付定金查看及下單來衡量服務的全面性。因此，只有實體零售網絡可做到這一點。預計該趨勢將進一步發展，且預計提供良好全面的服務將成為決定家居裝飾及傢俱零售商競爭力的更關鍵的因素。一站式家居裝飾及傢俱實體商場因提供全面的服務而有望從這種趨勢中顯著受益，提供的全面服務綜合了產品選擇、體驗及試用的流程及處理產品定製、下單、運送及協調安排的服務。「自己做」不適合中國的市場，事實證明，「幫我做」一站式商場適合中國市場。

產品品牌薄弱，分銷渠道有競爭力。家居裝飾及傢俱產品一般購買頻率不高，且購買數量少，因此產品製造商需花費高昂成本，方能建立自己的分銷渠道，或需大量投資打造自身品牌。因此，集多樣化產品類別及品牌於一身的現代連鎖商場運營商優勢不斷突顯。通過設立一站式商店，以滿足消費者對家居裝飾及傢俱所有產品種類的的需求，現代商場運營商可獲得足夠的客流量及達到足夠大的規模，以平衡對品牌推廣及市場營銷的巨大投資。最終，相比單一的品牌產品，消費者更認可及信任分銷渠道。這獨特的行業特點使現代家居裝飾及傢俱商場可以有別於一般商品零售業同行的方式進行運營；家居裝飾及傢俱商場不依賴固定的商戶，亦不向任何商戶提供折扣，原因在於並無任何商戶擁有靠自身獲得客流量的強大品牌或能力。

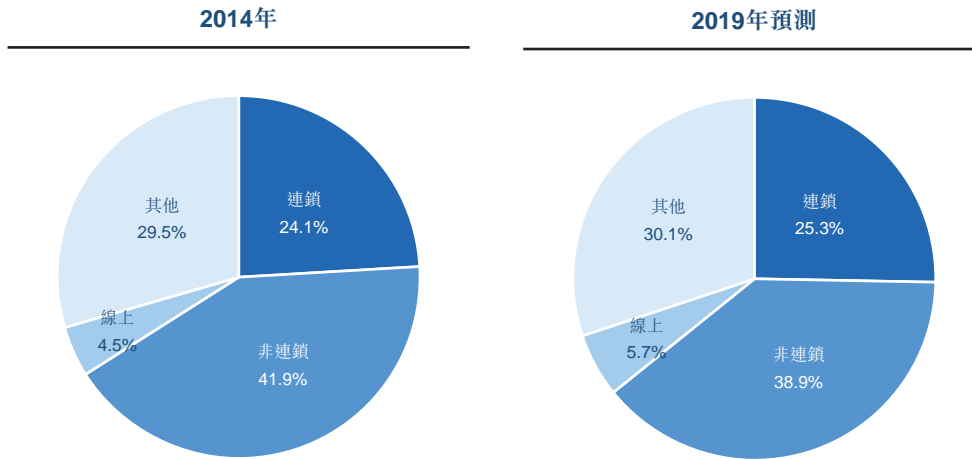
實體網絡是電子商務戰略的關鍵。近年來，電子商務日益盛行，許多家居裝飾及傢俱零售商已經開始推出線上銷售及電子商務功能。鑒於家居裝飾及傢俱行業的特點，包括實物接觸的重要性、形狀、物流的完成、安裝及定製服務，結合實體店網絡，電子商務最有可能成功。有別於其他消費零售行業，單純採用網上平台不大可能獲得市場份額，因為無法在消費者選購家居裝飾及傢俱產品時為其提供所期待的購物體驗。結合全面的線上及線下功能，預計電子商務將成為未來家居裝飾及傢俱零售渠道，透過一致的界面提供無縫服務、產品細節、付款及售後服務。

行業概覽

零售市場分析

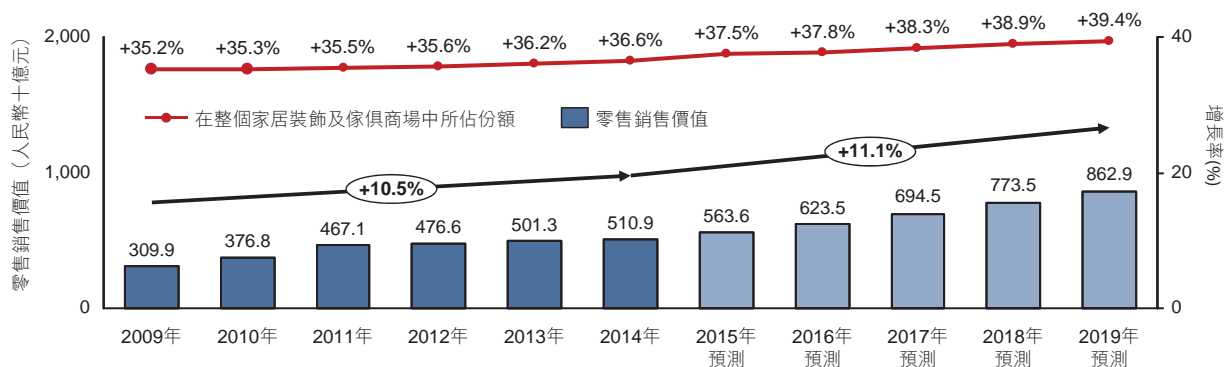
零售渠道

下圖闡明家居裝飾及傢俱行業就銷售營業額而言不同零售渠道市場份額的預期變化：



資料來源：弗若斯特沙利文

連鎖家居裝飾及傢俱商場。連鎖家居裝飾及傢俱商場提供專業的一站式購物服務及全面的產品組合，品牌聲譽亦高。同時，連鎖家居裝飾及傢俱商場需要大量資本投資及經營管理能力。中國著名的連鎖家居裝飾及傢俱商場包括紅星美凱龍、居然之家及金盛集團。於2014年，連鎖家居裝飾及傢俱商場的市場份額約佔整個家居裝飾及傢俱商場的36.6%。



資料來源：弗若斯特沙利文

非連鎖家居裝飾及傢俱商場。非連鎖家居裝飾及傢俱商場通常為小型一站式家居裝飾及傢俱商場，與同行連鎖商場相比，缺乏產品類別及消費者的信任。他們通常分佈在欠發達地區市場。預計這些小型非連鎖運營商增長速度將更慢，且將會喪失市場份額，有關市場份額將轉移至大型連鎖商場運營商。2014年，非連鎖家居裝飾及傢俱商場約佔市場份額的41.9%。

行業概覽

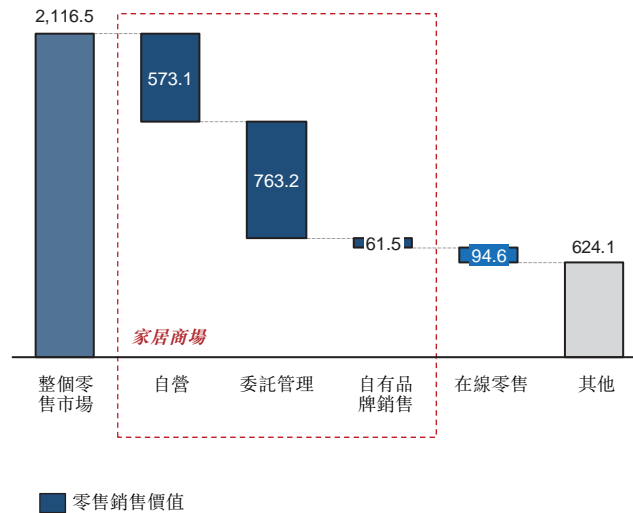
線上零售。近年來，隨著互聯網及移動設備的日漸普及和滲入，在線零售已成為一種常用銷售渠道。於2014年，在線零售的市場份額約佔中國整個家居裝飾及傢俱零售市場的5%。在線零售使顧客能在任何地方通過個人電腦或平板電腦搜尋並訂購家居裝飾及傢俱產品。家居裝飾及傢俱已成為在線購物清單的主要類目之一。許多線上B2C平台以及線下零售商已開始為家居裝飾及傢俱產品設立專門網站。典型的家居裝飾及傢俱產品網站包括美樂樂及齊家裝修網。天貓與京東亦已擴張至家居裝飾及傢俱零售領域。儘管如此，在線（僅網站）銷售的大量產品為小型家居裝飾品。費用較高的大型產品以及需要定製服務的產品依然主要透過線下渠道銷售。

其他渠道。家居裝飾及傢俱產品有其他銷售渠道，包括傳統渠道（如家居裝飾及傢俱銷售街）以及超市、百貨公司及品牌專賣店等渠道。這些多樣的銷售渠道為購買不同種類的家居裝飾及傢俱產品提供了多種選擇，約佔2014年中國整個家居裝飾及傢俱零售市場30%的市場份額。

經營模式

家居裝飾及傢俱商場以三種經營模式經營：自營銷售、委託管理銷售及自有品牌銷售。由於家居裝飾及傢俱零售行業發展迅速，越來越多的商場在委管安排下經營，而且根據弗若斯特沙利文的數據，委管商場佔據了2014年家居裝飾及傢俱商場零售銷售價值的最大份額。

下圖按經營模式列示2014年家居裝飾及傢俱零售市場的明細：



資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

下表闡明各經營模式的優勢及劣勢：

	自營(自有)	自營(非自有)	委管
優勢	<ul style="list-style-type: none">• 土地升值更有利於再融資及擴張• 市場低迷時穩定性顯著，更具防禦性	<ul style="list-style-type: none">• 租賃期限內穩定性強• 初始投資比自有模式小，且投資回收期短	<ul style="list-style-type: none">• 無初始投資，且回報快• 可迅速擴張並在短期內提升市場份額及品牌聲譽
劣勢	<ul style="list-style-type: none">• 初始投資大且投資回收期長• 初始投資大，擴張最慢	<ul style="list-style-type: none">• 物業不可用於融資• 租賃期限屆滿時存在經營風險，易受租金上漲及搬遷風險的影響	<ul style="list-style-type: none">• 委託續約風險• 與合作夥伴意見不合會影響經營

進入壁壘

品牌聲譽。品牌聲譽對家居裝飾及傢俱商場亦屬重要。鑒於購買家居裝飾及傢俱產品費用高且頻率低的特性，相較知名度較小的商場而言，消費者更青睞知名的家居裝飾及傢俱商場。同樣，消費者擔心製造商提供的產品及材料質量良莠不齊，且當產生糾紛時，是否能直接向製造商提出索償。消費者亦青睞經知名商場運營商審核的品牌及產品。品牌信譽依賴多年的管理，絕非是新市場參與者在品牌推廣上付出較大開支就可輕易獲取的。

規模效應及談判能力。家居裝飾及傢俱零售模式高度依賴規模效應。成功的家居裝飾及傢俱零售商通常經營著大量商場，家居裝飾及傢俱批發商喜好將這些商場視為分銷渠道。因此，有著更多更大商場的家居裝飾及傢俱零售商有更強的談判能力與家居裝飾及傢俱批發商磋商。

經營經驗及商戶關係。家居裝飾及傢俱商場的經營及管理較複雜，並需有專業管理人員，具備產品技術、管理技能、商戶關係管理、現代市場推廣技術及物流管理的綜合能力。家居裝飾及傢俱零售行業的新參與者需克服學習進程緩慢的困難。此外，家居裝飾及傢俱

行業概覽

行業規模龐大且高度分散，多個類別的產品有著成千上萬的製造商及分銷商。部分渠道的運營商僅能吸引當地製造商或在特定類別的產品方面(如衛浴產品)具有吸引力。運營商聚集的商戶組合及商品越多元化，越能使商場吸引終端客戶，因此招商是一個關鍵的進入壁壘。

在一二線城市可獲得的優質大型零售房地產有限。因家居裝飾及傢俱零售市場以客戶為導向，故獲取位於附近且交通便利的主要房產乃成功的關鍵因素。由於房地產市場已發展多年，故對新的家居裝飾及傢俱商場而言，一二線城市的黃金地段已愈見稀缺。因土地價格已大幅上漲，尤其是一線城市，故目前搬遷至市中心地區的成本相當高。因此，即使市中心存在一些待拆建築，但由於成本投入高，使房地產開發商無法承受。

投資。家居裝飾及傢俱零售行業屬資本密集型行業。購買或租賃土地、建設商場及對其進一步整修以及營運均需大量的初始投資。此外，為擴大網點以增強競爭力亦須巨額投資。

行業最新動態

從非連鎖批發市場升級為現代一站式商場。隨著家居裝飾及傢俱市場持續發展，由於其與所提供的產品及服務有關，消費者的眼光變得越發敏銳。因此，消費者的目光從非連鎖的批發市場轉向現代化一站式商場渠道。具體就費用高且頻率低的產品而言，消費者轉向提供質量保證及售前和售後全套服務的知名家居裝飾及傢俱商場。消費者認識到，非連鎖批發市場所出售的產品，不會像連鎖商場所出售的產品一樣有質量保證及產品保證，消費者的目光因此轉向提供家居裝飾及傢俱產品的現代化零售渠道。

市場龍頭進一步整合市場。家居裝飾及傢俱零售商場行業高度分散，最大的公司所佔的市場份額為3.9%。近年來，家居裝飾及傢俱零售商已擴張其銷售網絡以獲得經濟規模。家居裝飾及傢俱零售商龍頭利用其在品牌影響力、供應商資源及資深管理團隊方面的優勢加快發展並獲得更多的市場份額。此外，因欠發達城市及城鎮的購買力不斷增加，為更好地覆蓋這些日益發展的市場，更多高端家居裝飾製造商及經銷商正擴大其銷售渠道。當品牌擴張其地域範圍時，亦將日益依賴全國性連鎖零售商協助其進駐全國。日後，預計家居裝飾及傢俱零售商龍頭將透過行業整合進一步擴張，且預計家居裝飾及傢俱零售渠道將更加集中。

銷售渠道下行至欠發達城市。三線及其他城市的消費者很少接觸現代家居裝飾及傢俱零售模式。露天市場及小型商場過去已成為這些市場的主導零售渠道。相比之下，連鎖零售商場僅佔2014年三線及其他城市整個零售商場的15.7%。然而，預計當地收入水平及購買

行業概覽

力的不斷提高，將推動家居裝飾及傢俱產品銷售從純粹的基本必需品，轉變為更高品質、注重生活方式的產品。因此，預計連鎖零售商場將日漸進入三線及其他城市，2019年前，連鎖零售商場預計將佔整個零售商場的18.8%。

主要市場限制

老齡人口增加導致對住房及傢俱的剛性需求減少。人口眾多及之前實行的計劃生育政策導致中國人口老齡化加快。預計自2015年開始，老齡化將進一步加速，且於2020年之前，60歲及以上的老人將佔中國總人口的17%以上。因青年人口較少，故對住房及傢俱的剛性需求將減少，這限制著中國家居裝飾及傢俱市場的發展。

政府對房地產市場的規管導致短期波動。近年來，為防止房地產市場過熱並抑制投機投資，中國政府已多次對房地產市場進行行政干預，這直接導致房價下跌及銷量減少。中國家居裝飾及傢俱零售市場亦受到不利影響。日後，預計政府規管將繼續直接影響房地產市場。

在中國的競爭格局

中國家居裝飾及傢俱零售市場被商場運營商掌控，且高度分散。相較於國內行業參與者，「自己做」模式的國外競爭對手僅佔小部分市場份額。如於2014年，位於中國的宜家、百安居等最大型的「自己做」模式的國外競爭對手分別僅佔中國家居裝飾及傢俱零售商場市場的0.5%及0.2%。

於2014年，五大家居裝飾及傢俱零售商(包括紅星美凱龍、居然之家、金盛集團、月星集團及武漢歐亞達)零售總額為人民幣1,268億元，佔總市場份額的9.1%。於2014年，紅星美凱龍的零售額為人民幣550億元，排名第一。整個市場進一步細分為連鎖與非連鎖家居裝飾及傢俱零售，而紅星的連鎖零售模式按零售額計佔10.8%的市場份額，明確了其在該模式下的領導地位。

下表列示2014年五大家居裝飾及傢俱零售商的經營規模：

					
商場總數 (2014年)	158	106	15	16	20
總經營面積 (2014年，百萬平方米)	10.77	6.97	1.95	1.36	1.53

資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

在家居裝飾及傢俱零售市場，品牌推廣非常重要，其本質是強化分銷渠道品牌及弱化產品品牌。下表列示了中國品牌研究中心(由中華人民共和國工業和信息化部贊助)評選的2014年家居裝飾及傢俱商場品牌知名度：

品牌知名度排名	品牌名稱	品牌中文名稱
1	Red Star Macaline	紅星美凱龍
2	B&Q	百安居
3	Easyhome	居然之家
4	IKEA	宜家
5	OrientHome	東方家園
6	Homelike	家居樂
7	Homemart	好美家
8	Kinhom	金海馬

附註：中國品牌研究中心直屬於中國工業和信息化部贊助的中國品牌研究中心。品牌知名度研究通過隨機抽樣法在全國進行，覆蓋中國大約30個城市及13,000多個不同背景的個體樣本。

資料來源：中國工業和信息化部中國品牌研究中心

不同級別城市的競爭動態

以下城市為中國家居裝飾及傢俱零售行業最重要的區域市場，這些區域商場眾多，經營面積廣，出租率及租金收入高。該等城市的抽樣亦涵蓋了一線、二線及三線城市，公平公正地體現了全國家居裝飾及傢俱零售的情況。

一線城市

上海

截至2014年12月31日，上海的家居裝飾及傢俱商場市場的總建築面積為1,672,000平方米。因有眾多的主要市場參與者(包括紅星美凱龍、吉盛偉邦、月星、喜盈門及家飾佳)，故市場競爭相當激烈。紅星美凱龍的租金在上海市場參與者中屬相對較高。位於上海的六個紅星美凱龍商場的出租率均保持在99%以上。

北京

北京的家居裝飾及傢俱商場市場的總建築面積為2,700,000平方米。於2014年底，23個大型家居裝飾及傢俱商場於北京開業。隨著北京物業市場的快速發展及城市規劃日趨成熟，於市中心地區或四環內將鮮有大型家居裝飾及傢俱商場的新物業或土地。各連鎖零售

行業概覽

商均將開拓郊區家居裝飾及傢俱市場作為其新的目標。首都北京的生活水平相對較高，消費者青睞知名品牌及環保產品。因此，高端傢俱品牌樂意入駐知名品牌商場以達到雙贏局面。北京家居裝飾及傢俱商場的租金因位置、可見度、聲譽及商戶的商品而出現明顯差異。北京大部分優質家居裝飾及傢俱零售物業的出租率較高，反映了北京成熟的商業環境。

二線城市

重慶

重慶的家居裝飾及傢俱商場市場的總建築面積為1,500,000平方米。預計未來三年內總建築面積將增加300,000平方米。重慶家居裝飾及傢俱商場的租金因地址、可見度、聲譽或商戶的商品不同而有所不同。因其商業環境成熟，重慶江北區的大部分家居裝飾及傢俱商場的出租率較高。

成都

自2009年起隨著全國房地產的蓬勃發展，成都的家居裝飾及傢俱商場亦隨之不斷發展。於2014年之前，總面積已達約1,600,000平方米。市中心高端家居裝飾及傢俱商場平均月租金達到高端客戶水平並保持穩定，因為大部分新商場針對中低端客戶，且距離市中心較遠。基於相似理由，這些商場的出租率仍保持在相對較高的水平。

天津

自2008年至2012年，天津的家居裝飾及傢俱商場物業的總建築面積大幅增加且於2014年之前約達1,400,000平方米。天津家居裝飾及傢俱商場的租金水平因零售商的牌名、物業位置及商場聲譽不同而有所不同。天津家居裝飾及傢俱商場的出租率相當高。相較位於天津市中心外圍的商場而言，市中心的商場出租率一般更高。

南京

於2014年，南京的家居裝飾及傢俱商場的總建築面積已快速增加，達1,579,000平方米。月星被認為是南京紅星美凱龍最大的競爭對手。

瀋陽

瀋陽的家居裝飾及傢俱商場市場的總建築面積為732,000平方米。居然之家及香江因其牌名知名度而一直維持高於平均水平的高租金。紅星美凱龍因其商場地段不同及提供予商

行業概覽

戶的歷史租金折扣，其月租金介乎人民幣48元／平方米至人民幣165元／平方米。所有家居裝飾及傢俱零售商場的出租率均較高。兩個紅星美凱龍商場的出租率甚至超過99%。

三線城市

常州

截至2014年12月31日，常州的家居裝飾及傢俱商場的總建築面積為716,000平方米。截至2014年12月31日，紅星美凱龍佔常州家居裝飾及傢俱市場65%的市場份額。常州紅星美凱龍四個商場的出租率均超過99%。

法 規

監管概覽

下文載列與公司業務有關的若干主要法律及法規的概要。本節所載資料不應詮釋為適用於公司的法律或法規的全面概要。

家居流通

國務院辦公廳於2012年9月1日印發的《國內貿易發展「十二五」規劃的通知》中提出流通現代化水平顯著提升的目標：電子商務交易額年均增長30%以上，網絡零售額快速增長；流通組織化程度明顯提高，形成一批具有較強競爭力的流通企業。

國務院於2012年8月3日印發的《國務院關於深化流通體制改革加快流通產業發展的意見》中提出積極培育大型流通企業，支持有實力的流通企業跨行業、跨地區兼併重組的任務。並就拓寬流通企業融資渠道，支持符合條件的大型流通企業上市融資、設立財務公司及發行公司債券和中期票據等債務融資工具方面提出支持政策。

國務院於2005年6月9日印發的《國務院關於促進流通業發展的若干意見》中提出推進國有流通企業改組改制，加快培育大型流通企業集團；推進連鎖經營快速發展，鼓勵發展物流配送中心等。該意見有利於促進我國零售行業的加速整合，提高行業集中度，增強與外資競爭能力。

中國多家政府部門於2004年7月7日印發的《關於培育流通領域大公司大企業集團的意見》中提出引導各種資本參與流通企業發展，推進產權制度改革，大力發展現代流通組織形式和流通方式，努力培育出具有著名品牌和自主知識產權、主業突出、核心競爭力強、可持續發展的大型流通企業。

中國《公司法》

在中國設立的企業機構均適用《中華人民共和國公司法》（「中國《公司法》」）。中國《公司法》由全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈，並於1994年7月1日生效，其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日修訂。根據中國《公司法》，在中國設立的公司被分為有限責任公司及股份有限公司。由外商投資的有限責任公司及股份有限公司亦適用中國《公司法》。若有關外商投資的法律另有其他規定，則適用該等其他規定。

法 規

外商投資

外國公司、企業和其他經濟組織或個人在中國境內同中國的公司、企業或其他經濟組織共同舉辦合營企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯、稅務、公司治理及勞工等事宜均適用由全國人大於1979年7月1日通過並於1990年4月4日及2001年3月15日修訂的《中華人民共和國中外合資經營企業法》以及由國務院於1983年9月20日頒佈並於1986年1月15日、1987年12月21日、2001年7月22日、2011年1月8日及2014年2月19日修訂的《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》。外國公司、企業和其他經濟組織或個人在中國境內同中國的公司、企業或其他經濟組織共同舉辦合作企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯、稅務、公司治理及勞工等事宜則均適用由全國人大於1988年4月13日通過並於2000年10月31日修訂的《中華人民共和國中外合作經營企業法》以及由原對外貿易與經濟合作部於1995年9月4日頒佈的《中華人民共和國中外合作經營企業法實施條例》乃由國務院於2014年2月19日頒佈的《國務院關於廢止和修改部分行政法規的決定》修訂。

外國投資者及外商投資企業在中國進行任何投資，必須遵守商務部及國家發展和改革委員會於2015年3月10日聯合頒佈並於2015年4月10日起施行的最新版《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》(「指導目錄」)。根據《指導外商投資方向規定》(自2002年4月1日起施行)，指導目錄將產業分為鼓勵類外商投資產業、限制類外商投資產業及禁止類外商投資產業，未列入指導目錄的產業被分為允許類外商投資產業。根據指導目錄，我們的核心業務(包括商場的經營、管理及專業諮詢服務)均屬外商投資的允許類。

股息分派

中國境內及外商投資企業分配股息的主要法律及法規包括中國《公司法》。中國的外商投資企業僅可從中國會計準則及法律規定的累計除稅後利潤(如有)中支付股息。此外，公司須依照中國《公司法》規定提取法定公積金和任意公積金。法定公積金的提取比例不得低於法定公積金的10%，且當總累計提取金額達到註冊資本的50%以上時，可以不再提取。任意公積金的提取比例則由公司自行確定。該等公積金不可作為現金股息分派。

產品質量

監管產品責任的主要法定條文為《中華人民共和國產品質量法》(「產品質量法」)。產品質量法由全國人大常委會於1993年2月22日通過、自1993年9月1日施行，並於2000年7月8日

法 規

修訂。產品質量法適用於在中國境內任何產品的生產與銷售活動，生產者、銷售者依照產品質量法規定對產品質量負責。違反產品質量法的任何法定條文，生產者、銷售者可能被處罰款、被責令停業整頓或吊銷營業執照，且在嚴重情況下可能被追究刑事責任；因產品存在缺陷造成人身傷害或財產損失的，消費者或其他受害人可以向產品的生產者或銷售者要求賠償。若責任屬於生產者，銷售者在作出賠償後有權向生產者追回賠償，反之亦然。

根據由國家質量監督檢驗檢疫總局於2009年7月3日頒佈並於2009年9月1日施行的《強制性產品認證管理規定》，對於規定的產品必須經過認證並標注認證標誌後，方可出廠、銷售、進口或在其他經營活動中使用。對實施強制性產品認證的產品，統一產品目錄，統一技術規範的強制性要求、標準及合格評定程序，統一認證標誌，統一收費標準。列入目錄的產品生產者或銷售者或進口商應當委託經國家認證認可監督管理委員會指定的認證機構對其生產、銷售或進口的產品進行認證。

消費者保護

由全國人大常委會於1993年10月31日通過並於2009年8月27日及2013年10月25日修訂的《中華人民共和國消費者權益保護法》（「消費者權益保護法」）是維護消費者為生活消費購買、使用商品或接受服務時的權益及規範經營者為消費者提供其生產、銷售的商品或提供服務行為的法律規範。

根據消費者權益保護法，消費者在購買、使用商品時，其合法權益受到損害的，可以向銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於生產者的責任或屬於向銷售者提供商品的其他銷售者的責任的，銷售者有權向生產者或其他銷售者追償。消費者或其他受害人因商品缺陷造成人身、財產損害的，可以向銷售者要求賠償，也可以向生產者要求賠償。屬於生產者責任的，銷售者賠償後，有權向生產者追償。屬於銷售者責任的，生產者賠償後，有權向銷售者追償。消費者在展銷會、租賃櫃檯購買商品或接受服務，其合法權益受到損害的，可以向銷售者或服務提供商要求賠償。展銷會結束或櫃檯租賃期限屆滿後，也可以向展銷會的舉辦者、櫃檯的出租者要求賠償。展銷會的舉辦者、櫃檯的出租者賠償後，有權向銷售者或服務提供商追償。

法 規

根據全國人大常委會於2009年12月26日通過並於2010年7月1日起施行的《中華人民共和國侵權責任法》，因產品存在缺陷造成人身傷害或財產損害的，生產者應當承擔賠償責任。因銷售者的過錯使產品存在缺陷，造成人身傷害或財產損害的，銷售者應當承擔賠償責任。銷售者不能指明缺陷產品的生產者也不能指明缺陷產品的供貨者的，銷售者應當承擔侵權責任。被侵權人可以向產品的生產者請求賠償，也可以向產品的銷售者請求賠償。若產品缺陷由生產者造成的，銷售者賠償後，有權向生產者追償；若產品缺陷因銷售者的過錯而造成，生產者賠償後，有權向銷售者追償。

根據最高人民法院於2003年12月26日實施的《最高人民法院關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》，從事住宿、餐飲、娛樂等經營活動或其他社會活動的自然人、法人、其他組織，對未盡合理限度範圍內的安全保障義務致使他人遭受人身損害須承擔相應的賠償責任。

環境保護

根據由全國人大常委會於1989年12月26日頒佈並於2014年4月24日修訂、2015年1月1日施行的《中華人民共和國環境保護法》，排放污染物的企業事業單位和其他生產經營者，應當採取措施，防治在生產建設或其他活動中產生的廢氣、廢水、廢渣、醫療廢物、粉塵、惡臭氣體、放射性物質以及噪聲、振動、光輻射、電磁輻射等對環境的污染和危害；應當建立環境保護責任制度，明確單位負責人和相關人員的責任。排放污染物的企業事業單位和其他生產經營者，應當按照國家有關規定繳納排污費。違反環境保護法的個人或企業根據不同情節及污染程度可能被處以罰款、停業、公告乃至承擔刑事責任。

本公司亦須遵守《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》及《建設項目環境保護管理條例》。該等法律法規規範廣泛的環境事宜，包括空氣污染、噪音以及廢水及廢物排放，在工程施工前進行環境影響評估並取得有關批文。

法 規

物業租賃

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，在滿足一定條件的前提下，土地使用權及土地上的建築或房屋可以進行租賃。根據中華人民共和國住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，在房屋租賃合同訂立後30日內，訂約方應至地方房屋管理部門登記備案，未辦理該等備案的可能會被處以責令限期改正或罰款。

根據全國人大於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同期限不得超過20年。租賃物業在租賃期限發生所有權變動的，不影響租賃合同效力。

建設工程勘察設計

國務院於2000年9月25日頒佈的《建設工程勘察設計管理條例》規定對從事建設工程勘察、設計活動的單位實行資質管理制度。縣級以上人民政府建設行政主管部門和交通、水利等有關部門應當依照本條例的規定，對建設工程勘察、設計活動實施監督管理。建設工程勘察、設計單位必須依法進行建設工程勘察、設計，嚴格執行建設工程強制性標準，並對建設工程勘察、設計的品質負責。勘察、設計單位應當在其資質許可的範圍內從事建設工程勘察、設計業務。

建築施工

根據住房和城鄉建設部於2015年1月22日頒佈並於2015年3月1日施行的《建築業企業資質管理規定》，建築業企業應當按照其資質條件，如資金、資產、專業技術人員、技術、設備及已完成的建設工程申請其資質，經審查合格並取得適當資質證書後，方可在資質許可的範圍內從事建築施工活動。

消防

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2009年10月28日修訂，2009年5月1日生效的《中華人民共和國消防法》，公眾聚集場所開始業務經營前，應通過當地公安消防部門的消防安全檢查。

法 規

交易場所管理

根據國家工商行政管理總局於2007年9月29日公佈的《關於建立商品交易市場信用分類監管制度的指導意見》，工商行政管理機關以商品交易市場開辦單位和場內經營者的信用狀況、日常經營活動情況和違法行為記錄為依據，設定標準，將商品交易市場劃分為不同信用類別，並採取不同方式對其實施監管。

根據國家工商行政管理總局於2013年12月25日公佈的《國家工商總局關於加強商品交易市場規範管理的指導意見》，地方部門要引導商品交易市場開辦者落實維護市場經營秩序、保護消費者合法權益、保障商品質量等方面的義務責任。

勞動

根據於1994年7月5日頒佈及於1995年1月1日施行的《中華人民共和國勞動法》，員工享有平等就業權利、選擇職業權利、取得勞動報酬的權利、休息休假的權利、獲得勞動安全衛生保護的權利、享受社會保險和福利及若干其他權利。員工每日的工作時間不得超過八小時，及每週平均工作時間不得超過44小時。僱主應設立及改善其工作安全及衛生系統、對僱員進行安全及衛生教育以及為僱員提供符合國家工作安全及衛生標準的工作環境。

全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2012年12月28日修訂《中華人民共和國勞動合同法》，而其實施條例於2008年9月18日實施（合稱「勞動合同法」）。根據勞動合同法，勞動合同須以書面簽立以為僱主及僱員建立勞動關係。符合若干準則的僱員（包括為同一僱主工作10年或以上）可要求僱主簽立任意期限勞動合同。僱主支付的工資不得低於地方最低工資。僱主及僱員均須履行其各自於勞動合同的責任。若員工由派遣公司提供，則派遣公司為僱主及向被派遣員工履行僱主的法定責任，包括（其中包括）與員工訂立兩年以上的固定期勞動合同，及支付勞動報酬。派遣公司須與接受勞動服務的實體訂定勞務派遣協議。若僱主違反勞動合同法的任何法定條文，僱主可能被負責勞動執法（包括警告、糾正、罰款、責令向僱員支付工資及賠償金、吊銷營業執照及其他處罰）的主管中國政府機關施加行政處罰。

全國人大常委會於2007年8月30日通過的《中華人民共和國就業促進法》於2008年1月1日施行，其規定個人擁有平等就業機會及自主擇業權利，不因民族、種族、性別、宗教信仰、傳染病或農村戶籍而受歧視。根據此法例，公司亦須為僱員提供職業培訓。縣級或以上的行政機關負責實施政策以促進就業。

法 規

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日施行的《中華人民共和國社會保險法》(「社會保險法」)，中國的僱主須向相關社會保險機關登記，並向養老保險基金、基本醫療保險基金、失業保險基金、生育保險基金及工傷保險基金供款。根據社會保險法，僱主及僱員均須向養老保險、基本醫療保險及失業保險供款，而工傷保險及生育保險之供款則由僱主單獨支付。僱主須申報及按時足額繳納社會保險供款。僱員應付的社會保險供款由僱主代扣代繳。未能向社會保險機關登記的僱主可能被責令於指定限期糾正違規事宜。若僱主未能於指定期間內登記，則可能被處以實際保費一倍至三倍的罰款。若僱主未能按時足額繳納社會保險供款，則社會保險收款代理將下令僱主於指定期間內補足，及自欠繳日期起，按日加收0.05%的滯納金。若違規事宜持續，則僱主可能被相關行政部門處以欠繳金額一倍至三倍的罰款。

根據於1999年4月3日發佈並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，僱主(包括外商投資企業等)應該為員工向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存手續。若違反該條例的規定，僱主不辦理住房公積金繳存登記或不為僱主職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期仍不辦理的，處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；僱主違反該條例逾期不繳或少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請法院強制執行。

歷史及發展

歷史

公司歷史

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

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

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

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

2007年至2011年，紅星家俱集團逐步將其業務轉讓予天津紅星和本公司。

2009年，天津紅星併入本公司，隨後於2010年根據中國法律註銷。

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

家居裝飾及傢俱商場業務的發展

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

歷史及發展

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

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

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

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

業務里程碑

下表列出了本公司及業務發展過程中的多個里程碑事件：

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

歷史及發展

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

股權架構的主要變動

Candlewood和Springwood的初始投資

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

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

歷史及發展

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

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

本公司與天津紅星的合併

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

少數股東的投資

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

改制為股份有限公司

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

緊隨改制後，本公司的股權架構如下：

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

歷史及發展

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

改制後的股權轉讓

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

Candlewood和Springwood的進一步投資

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

歷史及發展

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

收購少數股東權益

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

截至最後可行日期，本公司的股權架構如下：

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

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

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

歷史及發展

我們的主要附屬公司

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

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

歷史及發展

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

業務重組

處置房地產業務

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

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

歷史及發展

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

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

回購回購商場

背景資料

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

回購框架協議

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

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

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

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

歷史及發展

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

交易結構

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

對價

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

回購商場的財務業績

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

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

歷史及發展

回購商場及資產的經營及管理

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

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

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

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

回購現狀

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

歷史及發展

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

由於以下原因，回購五個回購商場的過程較長：

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

歷史及發展

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

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

【編纂】投資

A. Candlewood和Springwood

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

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

歷史及發展

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

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

歷史及發展

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

歷史及發展

2008年投資天津紅星

2009年投資本公司

2015年增資本公司

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

- **否決權**

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

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

歷史及發展

2008年投資天津紅星

2009年投資本公司

2015年增資本公司

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

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

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

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

B. 平安大藥房

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

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

下表載列平安大藥房【編纂】投資的主要條款：

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

歷史及發展

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

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

歷史及發展

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

聯席保薦人的確認

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

發行中期票據

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

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

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

申請在中國上市

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

歷史及發展

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

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

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

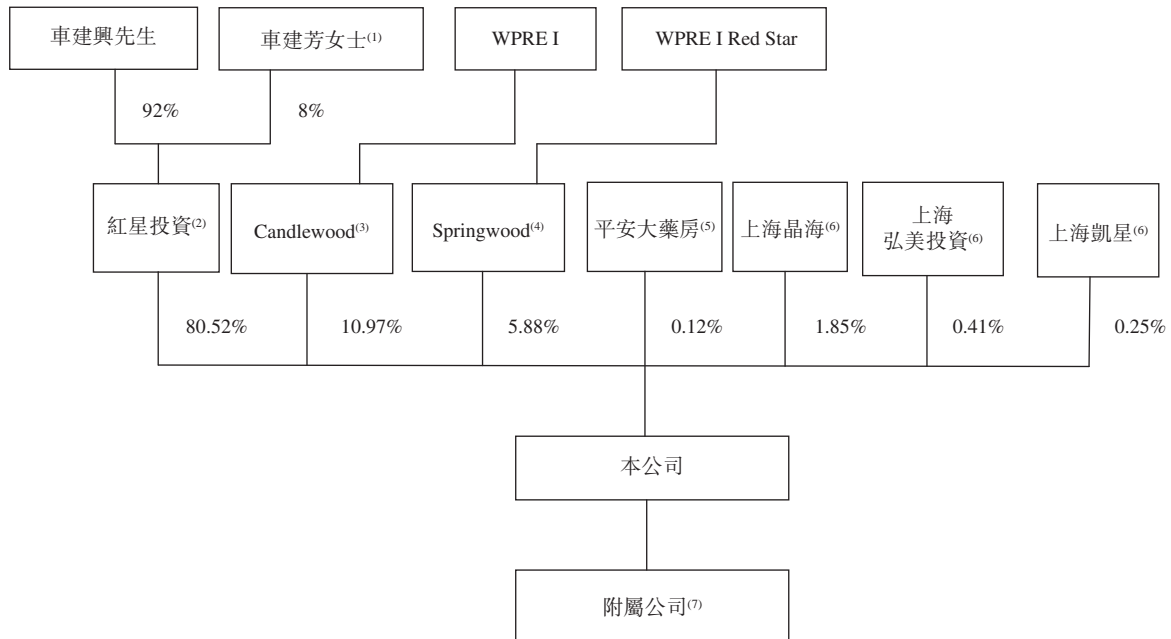
我們已於2015年3月13日向中國證監會遞交有關於香港聯交所上市的申請，並已於2015年5月7日獲得中國證監會批准**[編纂]**及本公司就H股於香港聯交所上市提出的申請。於授出有關批准時，中國證監會概不會就本公司財務的穩健性或本文件所作的任何聲明或所表達的任何意見的準確性承擔任何責任。

公司架構

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

歷史及發展

本公司截至最後可行日期的股權架構及公司架構如下：



附註：

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

歷史及發展

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

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

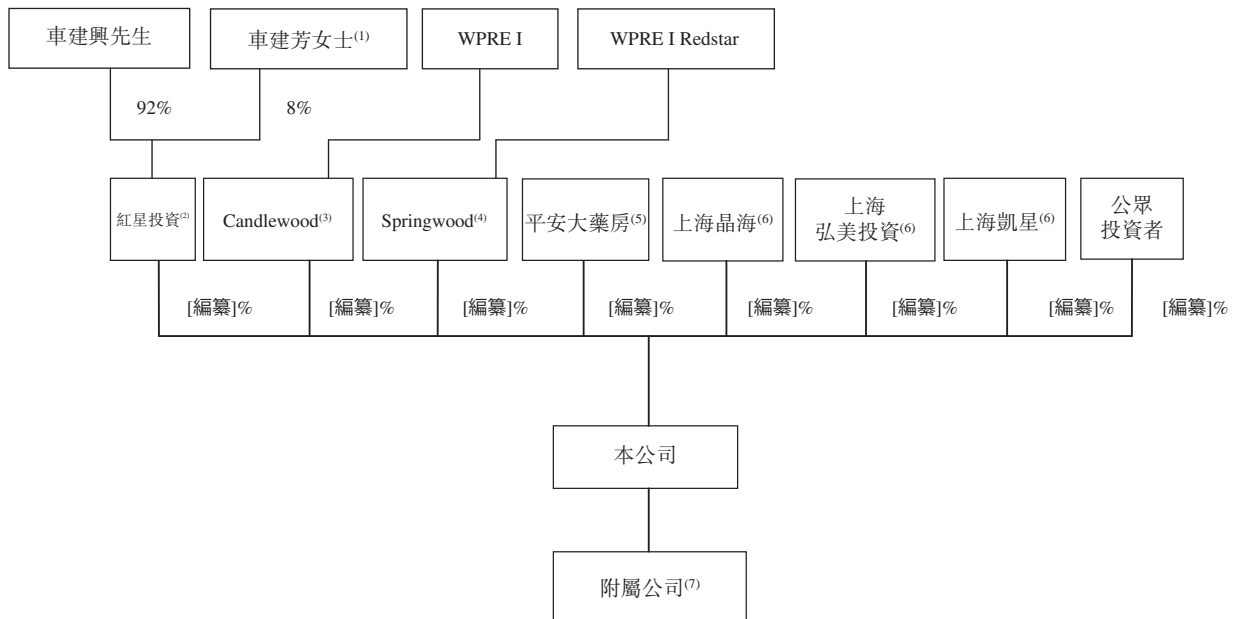
歷史及發展

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

歷史及發展

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

緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，本公司的股權架構及公司架構如下：



附註：

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

歷史及發展

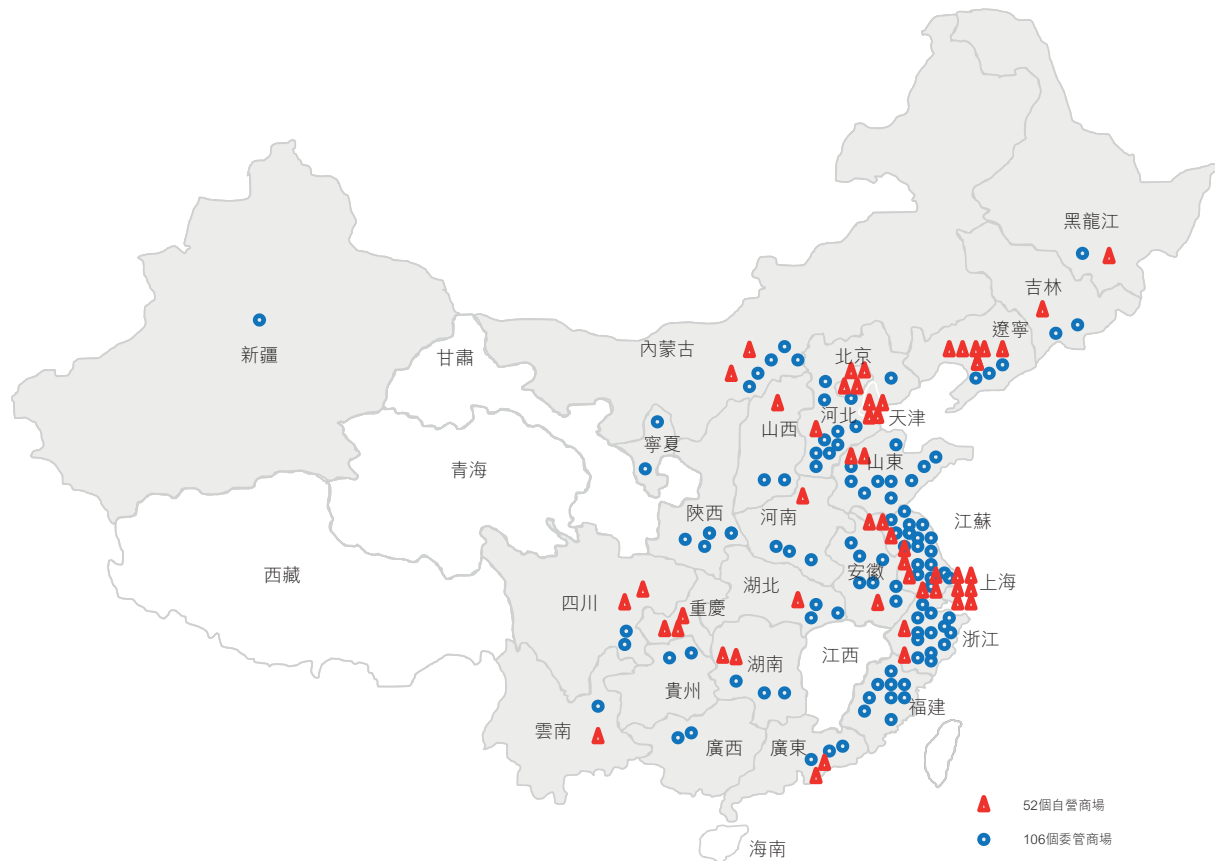
設【編纂】未獲行使)處於質押之中，該質押由Candlewood於2015年2月作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。有關股份質押的詳情，請參閱本文件「主要股東 — Candlewood和Springwood的股份質押」。

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

業 務

概覽

根據弗若斯特沙利文的數據，我們是中國領先的經營面積最大、商場數目最多、地理覆蓋面積最廣的家居裝飾及傢俱商場運營商。截至2014年12月31日，我們在中國26個省份115個城市經營158個商場，總經營面積約為10,752,853平方米，擁有18,000多個產品品牌。根據弗若斯特沙利文的數據，2014年，就零售額而言，我們佔連鎖家居裝飾及傢俱零售商場行業市場份額的10.8%，佔商場市場份額的3.9%，在中國快速增長的家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有關市場份額最大。我們擁有25個籌備中的自營商場，估計總建築面積約為3,460,438平方米，359個籌備中的委管商場，估計總建築面積約為20,471,000平方米。在我們籌備中的委管商場中，37個已獲得地塊且目前預計於2015年底開業，154個已獲得地塊且目前預計於2015年後開業。下圖闡述了我們截至2014年12月31日的商場地理分佈。



1994年，我們於江蘇省常州市開設了首個家居裝飾及傢俱商場。2000年，我們推出了「紅星美凱龍」品牌，並在上海開設了首個品牌家居裝飾及傢俱商場，這也是中國首批品牌家居裝飾及傢俱商場之一，確立了我們在中國現代家居裝飾及傢俱零售市場中開拓者的地位。根據弗若斯特沙利文的數據，中國家居裝飾及傢俱零售市場是中國家居裝飾及傢俱行業中增長最迅速的類別之一，預計在未來五年將繼續以10.0%的年複合增長率增長，並將實

業 務

現進一步的渠道整合。我們認為，我們卓越的市場領導地位和無與倫比的地域覆蓋範圍將使我們能有效地把握這個增長機遇。

我們在商場內建立了一個富有吸引力的第三方平台，該平台將品牌與客戶聯繫在一起，不斷地量身定製品牌和產品，以迎合不斷變化的客戶需求，提供優質的「一站式」購物體驗。商場內的商戶享受全方位的經營和管理服務，包括設計購物空間、員工培訓、營銷和推廣、日常管理和客戶服務。我們亦確保客戶在我們的平台獲得標準化的優質服務，包括「30天無條件退貨」政策、免費和資訊豐富的購物指南以及家居設計諮詢。我們領先的市場地位、與眾不同的客戶服務、遍佈全國的商場、致力追求卓越經營和全國知名的「紅星美凱龍」品牌，連同我們綜合高效的平台，構成了我們優於競爭對手的獨特競爭優勢。此外，我們憑藉這些核心優勢，將我們的服務領域擴展至家居裝飾及傢俱價值鏈的新領域，例如家居設計、消費金融及預付卡、物流配送及統一採購等領域。

我們經營自營商場和委管商場的獨特業務模式，可使我們快速擴張並進一步滲透目標市場。我們戰略性地在一線和二線城市開設多家自營商場，從商戶獲得持續及可預測的經營收入(包括租金及管理費)。憑藉我們多年的商場經營經驗，我們亦向我們的委管商場業主提供委託管理服務，並以我們的品牌名稱經營合作夥伴的家居裝飾及傢俱商場，並獲得諮詢及管理費作為回報。截至2014年12月31日，我們經營了52個自營商場(總經營面積約為4,033,458平方米)及106個委管商場(總經營面積約為6,719,395平方米)。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場產生的收入分別佔總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%，而委管商場產生的收入分別佔總收入的26.6%、33.2%、35.1%、28.4%及30.9%。我們輕重資產並重的業務模式使我們能在最發達的地區鞏固我們的市場領導地位，並從土地增值中獲益，與此同時迅速在三線及其他城市拓展我們的商場分佈，而不會招致大量資本開支。

我們擁有良好的增長和盈利往績記錄。收入從2012年的人民幣5,253.7百萬元增至2013年的人民幣6,360.7百萬元及2014年的人民幣7,935.1百萬元，年複合增長率為22.9%。收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,703.0百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,943.1百萬元。毛利從2012年的人民幣3,801.5百萬元增至2013年的人民幣4,571.1百萬元及2014年的人民幣5,881.1百萬元，年複合增長率為24.4%。毛利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,192.5百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,430.8百萬元。於2012年，毛利率為72.4%，於2013年保持穩定，為71.9%，於2014年進一步增至74.1%。

業 務

我們的競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢使我們領先於競爭對手：

毋庸置疑的市場領導者，具備遍佈全國的零售網絡

*我們是中國毋庸置疑的市場領導者。*根據弗若斯特沙利文的數據，2014年，以零售額計，我們佔據中國連鎖家居裝飾及傢俱市場10.8%的市場份額，擁有市場領導地位。根據仲量聯行的數據，我們在上海及天津等一線和二線城市的商場空間位居首位。我們經營著中國國內最大的家居裝飾及傢俱零售網絡，為業內僅有覆蓋全國26個省份115個城市的運營商。截至2014年12月31日，我們158個商場覆蓋的總經營面積約為10,752,853平方米。根據弗若斯特沙利文的數據，我們的商場數目超過家居裝飾及傢俱零售行業第二至第四大運營商商場的總和。我們的零售網絡提供大量家居裝飾及傢俱產品，擁有18,000多個品牌。根據弗若斯特沙利文的數據，我們商場的商品銷售總額為業內最高水平。儘管我們擁有毋庸置疑的市場領導地位，但根據弗若斯特沙利文的數據，2014年，我們的銷售額僅佔中國連鎖家居裝飾及傢俱零售市場10.8%的市場份額，佔零售總額的2.6%，因此，我們還有巨大的增長空間，可從業內其他運營商手中爭取市場份額。

*市場領導地位帶來的巨大競爭優勢。*我們的經營規模及全國網絡規模在業內無與倫比，令我們成為連接供應商和客戶最重要的零售平台之一。我們的市場領導地位為我們帶來下列獨特的競爭優勢：

- *直接接觸最相關的消費者。*我們是消費者的首選之一。作為市場上的第一品牌，我們吸引最大數量的消費者並產生更高的交易量。我們的平台提供了直接獲取全國分銷情況和目標客流量的途徑，這對我們的商戶極具吸引力。
- *最大的全國性覆蓋網絡。*中國僅有兩個全國性家居裝飾及傢俱網絡，而其中一個由我們經營，有着深入的市場滲透力，令我們的商戶能接觸最為廣闊的市場。
- *經營槓桿與規模經濟。*我們的規模使我們能夠持續投資我們的業務，並增強我們的競爭定位，同時通過統一採購、集中開支管理及通過實質性基礎共享成本確保成本效益。
- *無可比擬的市場見解。*我們遍佈全國的網絡使我們能夠獲取消費者潮流及市場發展的第一手最新訊息，令我們及我們的品牌合作夥伴成為業內消息最靈通的運營商之一。
- *自然多元化。*我們的全國性營銷平台覆蓋26個省份115個城市，擁有超過18,000個產品品牌，創造了應對地理及商品風險的自然對沖工具。

*針對國際競爭者的經證實的持久力。*我們的零售平台已證明為歷久不衰的業務模式，無懼來自知名跨國競爭對手的競爭。例如，美國領先的家居裝飾零售商家得寶於2012年因

業 務

虧損而宣佈退出中國。英國領先的家居裝飾零售商翠豐於2014年宣佈出售百安居(中國)業務的多數股份。相比之下，我們於往績記錄期間每年實現創紀錄的收入和淨利。憑藉強大的競爭優勢，我們錄得業內令人稱羨的增長和盈利記錄。於往績記錄期間，我們實現超過20%的年度收入增長，並維持超過70%的毛利率。

中國家居裝飾及傢俱行業享負盛名及備受讚譽的品牌

根據中國品牌研究中心(由中華人民共和國工業和信息化部贊助)的數據，我們的「紅星美凱龍」品牌從2012年至2014年連續三年在家居裝飾及傢俱行業排名第一。我們認為，我們的行業領導品牌可吸引更大的客流量，從而令我們分別在自營商場及委管商場收取更高的租金及費用。我們的品牌優勢亦便於我們進軍新的區域市場及拓展至更具吸引力的關聯業務。

客戶信任我們的品牌而非單一產品品牌。與產品品牌認可度高於零售渠道品牌的一般商品零售市場不同，我們認為家居裝飾及傢俱行業的特點是零售渠道品牌強於產品品牌。家居裝飾及傢俱產品種類繁多，購買頻率較低，且購買數量較小。

因此，就單個產品品牌而言，一般不具備以合乎經濟效益的方式開展重大市場營銷活動的規模、資源及動力。而且，缺乏規模亦令其無法如我們一樣享有同等可信度及提供同等水平的售後服務。

相比之下，我們為商戶設定高質素標準、銷售多種多樣的正品並提供集中的退貨及保養。

我們相信，連鎖零售渠道(如我們)憑藉我們整合大量零散及知名度略低的產品品牌及以具信譽的渠道將其提供給消費者的能力能從家居裝飾及傢俱價值鏈中創造優質回報，令我們明顯領先於產品品牌主導的一般商品行業。

由於零售渠道勝過單一產品品牌，因此，我們面臨的個別商戶過度集中的風險極低，我們亦無須向任何商戶(包括我們最大的商戶)提供折扣。實際上，我們前十大商戶於2014年僅佔我們總收入的1.8%。

有效的市場營銷能力。我們注重在全國範圍內投資和繼續構建我們的品牌，確保我們的品牌始終名列業內榜首。根據弗若斯特沙利文的數據，我們於2014年的市場營銷開支達人民幣591.3百萬元，高於大多數競爭對手。

我們是少數實施全國營銷活動(包括在中國中央電視台(CCTV)發行廣告)的少數家居裝飾及傢俱商場運營商之一，我們認為這在我們的競爭對手中堪稱獨一無二。我們亦採取多種創新的市場營銷計劃，包括製作以家居為主題的短片，在社交媒體渠道上舉辦針對目標

業 務

顧客的市場營銷活動，贊助家居設計藝術活動及聘用知名人士為代言人。我們的集中式營銷充分利用我們的全國規模實現成本協同效應，同時傳達全國貫徹一致的營銷訊息。相比之下，我們的競爭對手通常傾向於僅限於區域和地區性的推廣活動。

屢獲大獎的品牌。本公司高效而強大的市場營銷實力為本公司贏得了行業獎項。2013年，本公司被中國建築材料零售協會評為「中國建築材料零售業知名品牌」。

國家工商行政管理總局商標局也將本公司評定為「中國知名品牌」。

我們認為，本公司享譽全國的品牌顯然為本公司帶來了巨大的競爭優勢，並有助於持續吸引新客戶和委管商場合作夥伴。

通過卓越服務與品質提供與眾不同的購物體驗。

我們積極管理及控制於我們商場購物體驗的每一個環節，確保客戶獲得不同於我們競爭對手的優質體驗。我們提供給零售客戶的價值使我們成為家居裝飾及傢俱行業中的市場領導者。

極具吸引力的購物環境。我們相信，本公司商場優質的設計和裝飾從一開始即對客戶產生強大吸引力，並可為商場內的产品即時提供信心。商場內部格局方面，不同產品類別分別放置於商場內部清晰設置的不同分區，從而進一步提升客戶體驗。我們還關注客戶的便利性，如通過免費提供充足的停車位、戰略性地將我們的商場選址於城市公路或高速公路沿線或附近，確保了較高的可見性和可達性。

最大的商品選擇範圍。通過提供一站式購物體驗，我們能夠滿足客戶家居裝飾及傢俱的需求。我們相信我們的產品選擇無與倫比，幫助我們在中國高度分散的家居裝飾及傢俱市場中脫穎而出。我們商場中的品牌超過18,000個，均經過嚴格篩選，因不再需要走訪多個單獨的零售區域以獲得相同的產品廣度而深受客戶的喜愛。

獨特的服務。在我們158個家居裝飾及傢俱商場中，我們作為零售客戶於每個商場的主要聯繫點。我們商場銷售的產品明碼標價，加上通常零售標價折扣最高30%的政策，大大節省了客戶與商戶討價還價的時間。當零售客戶欲就已購產品進行退貨或退款時，可以直接集中到退貨退款櫃檯進行退貨或退款。我們的退換政策允許購物後30天內退換產品，通常於退貨後7天內完成結算退款。因為我們是主要聯繫點，零售客戶在我們商場購物時知道可接受退貨且退款將及時處理。

以市場領先的會員計劃為基礎且投入程度高的客戶關係管理。作為中國家居裝飾及傢俱商場最大的運營商，我們擁有消費者趨勢及消費喜好的第一手資料。於2015年1月1日，我們開始推行會員計劃。計劃推出兩個月，已有超過790,000名會員登記參加我們的紅星美

業 務

凱龍會員計劃。會員一經登記，即有資格享有參與銷售及市場營銷活動、折扣及獨家設計的優惠。我們相信具吸引力的推廣及優惠有助建立對品牌的忠誠度及鼓勵客戶把大部分家居裝飾及傢俱預算花費於我們的商場。我們的紅星美凱龍會員計劃為我們提供獨有的資料庫，以低成本、針對目標的方式進行市場營銷及向會員傳送訊息，並能與我們的其他市場營銷方法相輔相成。由於我們繼續建立「大數據」的分析能力，我們能追蹤會員及其他客戶的消費模式及喜好，以製作配合其需要的產品組合。我們也與商戶共享市場情報，幫助其持續改善產品系列，從而於我們的商場打造一個改善產品組合以及增加客流量的良性循環。

擁有家居裝飾及傢俱生態系統中具重要稀缺價值的主要第三方平台

我們的家居裝飾及傢俱零售平台是中國家居裝飾及傢俱價值鏈中的主要零售渠道。我們為第三方運營我們的平台，不參與直接銷售、不與供應商合作夥伴直接競爭，無需承擔庫存。我們相信，我們連接供應商（均為量多，但個體規模小）及消費者的能力使得我們處於價值鏈的中心。我們認為，控制全國僅有的兩個全國家居裝飾及傢俱零售渠道中的一個具有顯著的稀缺價值，因為我們將繼續利用對市場的充分理解，進一步提高我們對客戶流量的變現能力。

與商戶的共生關係。我們已與商戶建立起以利益聯盟及雙贏為特徵的牢固關係。在部分重要商戶中，通過我們平台銷售的金額已佔其銷售總額的較大比例。例如，2014年，我們渠道創造的銷售在領先沙發品牌芝華仕、領先床墊品牌喜臨門以及領先廚房傢俱品牌志邦櫥櫃的零售收入總額中分別約佔據18.7%、20.5%及18.5%。

我們的模式使商戶能夠通過我們的全國零售平台擴展業務。我們的一些商戶多年前還是小型「作坊式」業務。這些商戶已與我們共同成長且已成為其各自領域的知名廠商。同時，我們忠誠的商戶群體讓我們能夠維持較優租金及高企的出租率。以下重點介紹我們與商戶的共生關係：

- **遍佈全國的商場網路。**我們的商戶利用我們的網路接觸到目標客流量。同時，由於我們商戶提供種類多元且具有關聯性的商品，我們的商場也吸引了大量客戶。
- **直接的品牌信譽。**我們行業領先的品牌聲譽使我們的商戶受益，贏得零售客戶對這些之前可能知名度並不高的品牌的信任與青睞。同時我們確保我們的商戶提供優質真品，以維護我們的形象。
- **共同分享的市場見解。**我們的資料庫通過我們商戶提供的高品質資料獲得價值。同時，我們與商戶共享基於「大數據」分析法的市場見解與分析。截至2015年4月30日，我們已向47個品牌提供資料分析與戰略諮詢服務。

業 務

- **可行而低風險的增長路徑。**得益於我們有條不紊的網路擴張模式，我們的商戶能夠以其熟悉的風格與制度與我們一同擴張。同時，由於我們商戶的積極參與，我們能夠快速實現商場招租及開設新商場，通常開業出租率可高達90%以上。

客戶流量的變現能力。我們對商戶的價值理念使我們能夠不斷增強客戶流量的變現能力，包括增強展覽空間協議談判中的議價能力，確保自商戶獲得更有利的條件，如租賃期限為一年(讓我們能於每年調整商戶組合及租金)等。商場始終保持高出租率，突顯了平台的價值及重要性。截至2012年、2013年及2014年12月31日，自營商場的平均出租率分別約為90%、97%及96%。

經營第三方平台的低風險性。作為第三方零售平台，我們最大程度地減低品牌、設計、產品、招商或商品風險。我們的商戶負責其自身的存貨管理及產品銷售。我們的平台覆蓋26個省份115座城市及超過18,000個品牌，可自然對沖地區及商品風險。考慮到這種多元化特色，我們的業務表現並不依賴任何一名商戶或任何一個商場。此外，由於我們持有最少的存貨，我們有能力將資本資源再投資於擴充平台及發展新戰略性增長計劃。

雙管齊下的擴張模式高效且難以複製

自營商場確保實現我們在戰略地點的佈局及提供可預測的租金增長。大多數自營商場戰略性地分佈在中國一線城市及選定的二線城市的黃金地段，這一特徵令我們的競爭對手難以複製。根據弗若斯特沙利文的數據，截至2015年3月31日，我們擁有自營商場約65.4%的相關物業，處於連鎖家居裝飾及傢俱行業的最高水平。擁有相關物業令我們得以於主要地段的搶眼位置宣傳品牌，如我們並不擁有該等物業則無法如此。此舉有助於確保操作彈性，避免與業主產生糾紛，因為他們可能通過加租搶奪大量經濟利益。來自自營商場的租金及管理費為經常性收入及可預測，增長前景非常明朗。2012年至2013年的同店增長為4.7%，2013年至2014年的同店增長為8.4%。由於我們擁有相關物業，我們的現金流及利潤率於市場低迷期亦更具彈性。截至2015年3月31日，我們擁有25個新自營商場，總建築面積約為3,460,438平方米，其投運後將使我們自營商場的總經營面積大幅增長。來自自營商場的高質及經常性收益，能使我們以優惠條款獲得長期融資。自營商場亦有助於向潛在商戶、委管商場合作夥伴及地方政府展示我們的良好運營狀況。

委管商場可以有限的資本支出實現快速擴張。憑藉我們具知名度的品牌、成熟的業務流程及龐大的商戶群，我們採取輕資產戰略，以委管商場業務模型在三線及其他城市迅速擴展版圖。我們快速開店及增加在全國的滲透的能力使我們得以在許多城市領先競爭對手。除戰略價值外，委管商場業務的費用收入模式具有高利潤率、低風險的特點，因為商場已將經營成本轉移至委管商場合作夥伴。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，在2012年、2013年及2014年以及截至2014年及2015年3

業 務

月31日止三個月，委管商場分部的毛利率分別為70.3%、74.7%、75.8%、64.7%及67.2%。委管商場分部除有高質收益外，亦具備非常清晰的增長前景。截至2014年12月31日，在359個籌備中的委管商場中，有37個已獲得地塊且預計於2015年底前開業，154個已獲得地塊且預計於2015年後開業。

混合擴張模式難以被複製。我們認為混合擴張模式構成很高的進入壁壘。由於很難在一線及二線城市物色到黃金地段，我們現有的自營商場版圖難以被複製。我們的委管商場分部受益於卓越的品牌、始終如一的可靠性及品質、深厚的行業關係以及充裕的人才。此外，我們擁有久經考驗的業務體系，涵蓋選地購地、開發商場、招租和經營商場的整個流程。委管商場合作夥伴選擇與我們攜手合作，是因為我們印證了我們能達成業績目標，並能為合作夥伴創造價值。我們認為構建如此出色的往績記錄需要時間且該記錄難以被複製。我們認為我們的混合擴張模式在本行業中屬獨一無二，且我們的成功有助於形成良性循環，難以被複製。

由董事長車建興先生率領的富有遠見、具有創新能力及經驗豐富的管理團隊

我們富有遠見的管理團隊對我們的業務及經營貢獻了豐富的經驗及深入的行業知識。本公司創始人、董事長兼控股股東之一車建興先生是一名獲得國家認可、在中國家居裝飾及傢俱零售行業具有影響力且極富遠見的企業家及商界領袖。車先生於20多年前創立本公司，由此開創了中國現代家居裝飾及傢俱零售模式，並改變了市場格局。自此，他向本公司貢獻了逾20年的商場發展及經營的行業經驗及寶貴的專業知識。他在多個行業組織中擔任重要角色，是中華全國工商業聯合會執行委員會成員及中國人民政治協商會議上海市委員會委員。他也獲授予「中國優秀企業家」及「江蘇省勞動模範」，以表彰他對行業和社會作出的巨大貢獻。

我們的高級管理層團隊由一批卓越的行業專家組成，平均擁有逾十年的行業經驗，在本公司的平均任期逾六年，他們見證、推動並塑造了中國現代家居裝飾及傢俱零售行業的發展。在高級管理層的領導下，我們在中國家居裝飾及傢俱零售行業內開設了首個一站式商場及首個全國連鎖商場。我們亦為中國首家具備開展商場開發及管理整個流程的內部實力的家居裝飾及傢俱企業。

我們的市場領導地位及增長前景已吸引著名的國際投資者，包括我們的戰略夥伴美國華平投資集團。

我們的戰略

我們旨在執行以下戰略以增加我們的市場份額及鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱行業的領導地位。

業 務

透過主動管理促進現有商場網絡的增長及表現

我們的主要目標之一為繼續提高現有商場網絡的經濟效益。我們計劃通過以下措施，促進現有商場的增長及表現：

- **升級商場基礎設施。**我們計劃繼續升級基礎設施(如美食商場、休憩空間及清晰指示牌)，進一步提升客戶的購物體驗，從而吸引更多客流量。
- **數據分析。**我們計劃通過從全國商場網絡獲得的情報來積極管理商戶群。我們的星雲系統已在我們自營商場及委管商場網絡中推廣，且我們計劃對收集的「大數據」進行進一步分析。
- **優化商戶組合及促進新收益流。**我們一直監察商戶的表現及據此調整其組合及地點，以增加租金收入。我們打算持續發展新的非租金收益來源，如在外牆放置廣告及在開放的地方增設展覽空間。
- **市場營銷。**我們計劃通過舉辦更有針對性的市場營銷及推廣活動，吸引更多水平的客流量及提高商場銷售效率，我們相信這對購置頻率較低的家居裝飾及傢俱而言尤為重要。
- **當地商場管理層激勵機制。**為激勵前線管理團隊士氣，我們將其花紅與商場的業績及租金收繳率掛鉤，並以一部分超出商場預算的利潤作為獎勵。

2012年至2013年的同店增長為4.7%，2013年至2014年的同店增長為8.4%。展望未來，我們計劃積極促進現有商場的增長及表現。

透過戰略性擴張商場網絡鞏固我們的市場領導力

我們將選擇中國有市場吸引力的城市戰略性地開設新的商場，以期利用家居裝飾及傢俱行業的長期增長趨勢。具體而言，我們就每個中國城市的人口規模及增長率、人口趨勢、當地收入水平及消費能力進行了可行性分析，並得出結論，認為約2,500個城鎮的家居市場滲透率依然偏低，足以支撐我們開設至少一家現代化的品牌商場。我們已基於城市規模、人口、可支配收入及當地市場競爭狀況確定了計劃在未來三年內擬擴張城市的候選名單並將繼續探索商業機會，尋求與當地合作夥伴合作。我們已向該等城市派出了調研小組以調查黃金地段選址及獲取土地。未來，我們會有系統地開發該等市場。

在一線和二線城市，我們打算在黃金地段選擇性地開設新的商場以擴張我們的自營商場網絡。截至2014年12月31日，我們擁有25個籌備中的自營商場。自2014年12月31日起，

業 務

基於當前估計，我們預計該等項目將產生大量資本開支，合共約為人民幣10,614.1百萬元，其中人民幣4,014.7百萬元預計將於2015年產生。我們計劃以經營所得現金、額外銀行借款及部分**[編纂]**所得款項為該等資本開支提供資金。請參閱「未來計劃及**[編纂]**—**[編纂]**」。

根據弗若斯特沙利文的數據，三級城市和其他城市連鎖家居裝飾及傢俱商場的滲透率僅有15.7%，因而具備有吸引力的市場機會。此外，我們相信我們可擁有先行優勢並利用這些滲透相對不足的市場的誘人的競爭態勢。我們計劃透過輕資產的方式快速滲透該等市場，從而在不耗盡資產負債表及現金流生成能力的前提下擴大商場網絡，實現快速增長及高額資本回報。此外，透過將管理費與委管商場產生的租金收入綁定以分攤上漲的租金，我們預計將受益於管理費的增加並抓住當地市場增長的機遇。截至2014年12月31日，在359個籌備中的委管商場中，有37個已獲得地塊且預計於2015年底前開業，154個已獲得地塊且預計於2015年後開業。我們的業務合作夥伴已於簽訂委管協議後獲得191個籌備中的委管商場中139個商場的地塊，且訂約後為獲得餘下52個商場的地塊平均需時約九個月。

另外，家居裝飾及傢俱零售市場仍然高度分散，截至2014年12月31日，連鎖運營商僅佔整體市場的24.1%，而本公司（為最大運營商）則佔總市場份額的3.9%。我們的資本負債比率較低（30.9%），經常性經營現金流強勁，而且未動用的融資能力極高，我們相信我們擁有進一步從整合市場中受益的優勢。因此，我們計劃識別收購目標，以擴大市場份額。

以多元化形式及多元化品牌組合滲透更多市場

針對小城市，我們推出了15,000至30,000平方米的「小型商場」模式。雖然比標準商場規模小，但他們更適合人口較少、可支配收入較低的地區。我們認為，「小型商場」可以進一步滲透欠發達城市，以此建立領先的地位及完善我們的地域覆蓋。

除核心品牌「紅星美凱龍」外，我們也推出了多種其他品牌商場，以捕捉中國日益多樣化的家居裝飾及傢俱消費群。我們的旗艦品牌「紅星美凱龍」依然瞄準中到高端客戶群，同時，我們也推出了幾個現有及全新品牌組合，在更好地迎合細分市場的同時不削弱我們的核心品牌。例如，我們獲得了知名家居零售商吉盛偉邦為期30年的品牌經營權，專門針對最高端客戶群。比較之後，我們打算開發全新的「紅星•歐麗洛雅」品牌，以吸引年輕時尚顧客。該品牌第一個商場預計2016年底前開業。未來，我們計劃當機會出現時，獲得一些家居裝飾及傢俱商場或品牌的經營權或直接對其進行收購。

業 務

全面推出電子商務平台，為顧客提供全渠道零售體驗

我們不斷致力成為客戶體驗方面的行業領導者，而網上平台是一項重要的戰略舉措，旨在增強我們的渠道能力及提升整體客戶滿意度。家居裝飾及傢俱行業的特點在於獨特及量身打造的產品組合，實體店依然是購買決策中的重要組成部分。因此，網上平台只有與實體商場網絡相結合才最有可能成功。我們的網上平台聚焦於客戶體驗，我們的戰略是利用我們的商場網絡在客戶的整個購物過程中提供網絡下的同步經驗。

我們的網上戰略始於2012年，且一直是我們工作的重心之一。2012年以來，我們已經投資逾人民幣110.0百萬元以用於不同的B2C及團體折扣計劃，並在2012年、2013年及2014年以及截至2014年及2015年3月31日止三個月分別成功產生了人民幣0.8百萬元、人民幣3.5百萬元、人民幣60.7百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣10.2百萬元的收入。除現有網上服務外，我們也專注於2015年3月推出的流動端電子商務應用程序，涵蓋所選擇的一線城市商場。我們計劃在2015年底為全國的商場網絡推出該應用程序。應用程序圓滿推出後，我們將拓展室內設計數據庫的訪問、零售客戶配套服務、商戶數據分析等全新服務。

我們的電子商務流動應用程序將成為連接商戶及零售顧客的新增渠道。該應用程序為零售顧客提供互動式購物體驗，他們可以查看設計場景以獲取住房裝修想法、對品牌及產品預先進行持續研究、撰寫評論、與我們的商戶交流及在線購買產品。該應用程序與我們的實體店鋪網絡相輔相成，實體店鋪提供場地讓客戶看到及觸摸到產品，並得到店內員工帶來的獨特客戶體驗。我們的流動應用程序為商戶提供了一個與潛在客戶接觸的窗口。同時，我們認為，該應用程序也可以增強客戶黏性，並可將更多潛在客戶轉化為實際客戶，並讓我們能對客戶進行針對性的市場營銷。電子商務平台收集的第一手消費者數據將可幫助我們更好地分析、研究消費者品味及行業發展趨勢，是我們自己以及商戶寶貴的市場情報。我們的戰略是以全方位方法在客戶開始研究住房裝修的過程中第一個便想到我們，並成為他們整個購買過程中的主要媒介。

深入拓展具吸引力的關聯產品及服務

我們全國性的零售平台使我們可利用全國最大家居裝飾及傢俱商戶及客戶數據庫。我們收集有價值的數據並發展對行業整體趨勢及消費者的觀點。因此，我們打算利用對於行業及客戶的理解拓展具吸引力的關聯產品及服務。

消費者及供應商金融。作為第三方零售平台的運營商，我們對於系統內的消費者及商戶的融資需求與授信狀況有著獨特見解。鑒於家居裝飾及傢俱產品價格居高，消費者通常需要融資。同樣的，一些商戶可能不時需要融資來支付租金及採購成本。因此，我們利用

業 務

數據庫中包含的資訊拓展至消費及供應商金融服務領域。作為第一步，2014年12月，我們與海爾及綠城合資成立了消費金融公司，以提供消費貸款以及相關諮詢、經紀及保險服務。未來，我們打算獲得自身的消費金融牌照。我們也期望與保險公司建立合資公司推銷家庭財產保險，並將現有的信用卡及預付卡合作模式延伸至其他商業銀行。我們也擬收購第三方支付平台來增強網上業務能力。

物流配送服務。利用我們現時全國性的覆蓋網絡，我們計劃開發綜合性物流配送服務，涵蓋配送、倉儲及組裝。該服務主要針對家居裝飾及傢俱行業。我們認為集中的物流配送服務可以幫助經銷商更好地管理庫存，並進一步減低配送成本。顧客也可以享受高質量、標準化的配送服務。我們的目標是成為首屈一指的物流供應商，專門為家居裝飾及傢俱行業所有參與方提供服務，包括製造商、分銷商、零售商及終端客戶。我們相信，這項服務將為家居裝飾及傢俱行業的所有參與方帶來巨大好處。鑒於目前行業內有著無數小規模服務商，他們服務質量良莠不齊，信息技術能力有限，我們打算標準化配送、追蹤及組裝服務的流程，從而為客戶提供更好的體驗。我們能夠將訂單和交付匯集在一起，並就大量採購進行商議，從而得以提供增值服務方案。同時，我們的物流配送服務亦可增強家居裝飾及傢俱製造商及經銷商對我們商場的黏性。此外，我們期望物流能力可以支持我們網上業務的增長。我們在河北石家莊的試點物流中心已經開始運行，我們計劃在2015年底前成立15至20個新的物流中心。

家居設計及裝飾服務。我們亦開始涉足家居設計業務，這是家居裝飾及傢俱價值鏈內的上游板塊。我們計劃繼續挑選有經驗的家居設計專業人士，注資他們的家居設計新公司並以我們的優越品牌為他們的業務提供支持。新公司同意從我們的商場購買不少於自身或其客戶每年家居裝飾及傢俱八成的消費，以作交換條件。我們相信這些新公司憑著新舊客戶，有潛力帶動我們的總銷售額上升。

統一採購。除了繼續集中於零售客戶外，我們亦計劃拓展至統一採購服務領域，以滲透到專業客戶分部，根據弗若斯特沙利文的數據，該分部的銷售總額於2014年超過人民幣1.2萬億元。我們的統一採購服務把家居裝飾及傢俱方面的供應商及賣家和施工承包商及地產發展商聯繫起來。我們的重點將是小到中型的發展商，他們尚未達到建立自己統一採購部門的規模。我們也預期在我們委管商場合作夥伴當中開發商業機會，這些夥伴通常本身也是有可能接受這類服務的地產發展商。

業 務

透過推行資訊科技系統及商業化來自我們廣大零售網絡的「大數據」，提升運作效率

作為行業領先者，我們致力把先進科技融入日常運作及管理當中。我們在家居裝飾及傢俱零售行業內率先採用綜合的企業資源規劃(EPR)系統——「星雲」系統。根據弗若斯特沙利文的數據，在往績記錄期間，我們斥資約人民幣80百萬元於商場網絡鋪展星雲系統，超過我們多數競爭對手的資訊科技預算。一方面，我們的星雲系統提升了內部的運營管理，包括空間管理及招商管理。另一方面，我們透過星雲系統把收集到的大數據商業化，從而得益，更好地分析市場情報以及消費者喜好。我們的目標是透過不斷升級我們的資訊科技系統，經營以數據為本的家居裝飾及傢俱商場。

我們將繼續收集分析顧客流量、交易數量及消費者行為方面的資料，以便作出管理決策。截至最後可行日期，我們已經透過商場、超過1百萬名會員及超過50,000名商戶積累了大量寶貴的消費者數據，並將在運營的同時繼續收集這些資料，包括我們消費者／供應商信貸及家居設計等新業務。我們於2015年1月1日開展的紅星美凱龍會員計劃，讓我們能夠收集和分析會員信息，而會員本質上是消費能力較強的常客。通過對其消費習慣和喜好進行分析，我們能夠進一步完善我們的品牌和所提供的產品，並進行更為高效及針對性的市場營銷。我們會在「大數據」分析及應用方面投資，從而可以更好地了解我們的客戶，為客戶提供量身打造的產品及服務，與長期的品牌合作夥伴分享市場情報，協助其發展。我們預期把我們對中國家居裝飾及傢俱市場的獨特見解商業化，並為客戶傳遞更具有針對性的市場營銷戰略及資訊。

我們的「紅星美凱龍」品牌

我們傾力為熱愛家庭生活並希望改善生活環境的人士提供一站式購物體驗。我們認為，我們的使命並不僅僅是為客戶提供優質的家居裝飾及傢俱產品，也在於提升其生活品質和品位。我們已經成功地將「紅星美凱龍」品牌打造成為全國知名品牌，我們的商場處於家居裝飾及傢俱零售市場的中高端水平。根據中國品牌研究中心(由中華人民共和國工業和信息化部贊助)的數據，我們的「紅星美凱龍」品牌已連續三年被認定為中國家居裝飾及傢俱零售行業的第一品牌。2013年，我們獲中國建築材料零售協會認可為「中國建築材料零售行業的頂尖品牌」。我們的「紅星美凱龍」品牌亦為經國家工商管理總局商標局認可的「中國知名品牌」。我們通過互聯網、微信、中國國家電視台CCTV、收音機、全國性報刊、戶外海報和廣告牌進行廣告宣傳，藉此推廣品牌、提升聲譽並強化客戶的忠誠度。截至2014年12月31日，我們的營銷團隊由約1,200名員工組成。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們已分別產生約人民幣567.5百萬元、人民幣634.5百萬元、人民幣591.3百萬元、人民幣105.7百萬元及人民幣138.6百萬元的廣告及營銷開支。

業 務

作為家居裝飾及傢俱零售行業的市場領導者，我們致力於以古典及文化元素來豐富品牌形象，使我們有別於其他國內外家居裝飾及傢俱產品銷售商。作為這一宗旨的一部分，我們每年在魯班誕辰日舉行「魯班文化節」向這位中國古代的木藝大師致敬。在這個特別的日子裡，我們不僅在商場開展促銷活動，還組織一系列的文化活動，呼籲關注傳統的「木藝文化」和傢俱業務。我們認為，家居裝飾及傢俱的另一個重要元素就是我們對家庭的熱愛和與家人共處。因此，自2010年起我們將每年12月3日定為「愛家日」。每逢「愛家日」，我們會為顧客組織跨商場促銷活動，提供平台讓顧客講述家庭故事或向其他家庭成員表達自己對他們的愛。我們還製作短片並贊助以家庭生活為主題的活動秀，通過在這些電影和活動秀中植入商場的品牌和產品廣告，推廣我們的品牌。此外，我們認為，對於家居裝飾及傢俱行業的中高端客戶來說，藝術發揮重要的作用。有鑒於此，我們開始將藝術融入業務之中，並從2014年12月至2015年1月在北京主辦了「M Home：隨寓而安—紅星美凱龍藝術大展」慶祝我們的「愛家日」五週年。我們邀請了名人和流行樂壇明星來參加這次展覽，並展出了12位世界知名藝術家的藝術作品，以藝術激發客戶對生活的熱愛，提升我們的品牌知名度。為提升商場的市場知名度及形象，我們還邀請流行樂壇明星和名人為我們的商場代言並出席商場的開幕儀式和大型促銷活動，並與商戶合作邀請其設計師或為其產品代言的流行樂壇明星和名人來參觀我們的商場並在商場演出，以強化我們商場的市場知名度和形象。

此外，我們參加了慈善事業和其他公益活動來推廣我們的品牌和市場認知度，例如為地方慈善機構和福利院募集資金、扶貧、賑災、植樹造林及支持教育事業等，改善中國農村地區貧困兒童的生活條件。

產品及品牌

商場平台

透過將國內數量最多的實體商場與全面的線上平台互相結合，我們的家居裝飾及傢俱產品零售平台現已成為中國家居裝飾及傢俱價值鏈中的主要零售渠道。我們有能力連接數量眾多但個體規模較小的賣家和消費者，從而得以位居價值鏈的中心。我們認為，控制中國僅有的兩個全國性商場零售渠道之一具有重要稀缺價值，同時我們亦將繼續尋求將客流量貨幣化的方式。

我們躋身打造中國現代家居裝飾及傢俱產品零售行業的先鋒之列。我們的商場戰略性地沿城市公路或高速公路黃金地段分佈或臨近城市公路或高速公路黃金地段，可見度高且交通便利。我們的大型商場視覺上人印象深刻，平均經營面積約為68,000平方米。多年來，商場設計已升級八次，我們認為具藝術性的第九代商場已成為中國家居裝飾及傢俱商場的典範。第九代商場的表面飾以蜂巢元素，代表對家的渴望。商場內部由通道連接的四個獨

業 務

立小商場組成，各通道均有其浪漫主題，如花卉、冬天及夜間。我們認為黃金地段、規模大、藝術性的外觀、基礎設施的戰略性設計及寬敞的停車場均使我們不同於中國的其他家居裝飾及傢俱商場。

我們關心商戶及客戶。除基礎設施外，我們在商場營運中執行以商戶及客戶為本的服務原則。就商戶而言，我們不僅提供一個展示其品牌及產品的場所。我們的商戶可借助我們的平台獲得有效的市場營銷及促銷效果、專業經營及管理服務以及業務擴張與增長的機遇。我們認為，全國知名的品牌認可提高了商戶的可信度，並吸引了商場客流量，提升了商戶的銷售業績。憑藉我們的領先市場地位及最新的市場資訊，我們亦積極培育精品品牌，協助其發展。於經營期間，若干擁有有限資源的商戶已利用我們的平台作為快車道，以進行市場擴張及滲透，將其小型的「家族」業務改革為全國知名的品牌。我們認為，我們的平台進一步促使商戶在新的地區更有把握以更低的擴張風險抓住全國範圍的業務機遇，大大地加強了其擴張能力。我們有組織的全國範圍的擴張計劃及有效率地建立商場網絡，以支持不同發展階段不同規模品牌的多元化擴張需求。

通過遍佈全國的一站式家居裝飾及傢俱商場，我們努力為客戶提供全面及優質的產品以及愉悅、獨特的購物體驗。我們的目標是提升客戶的生活質量及藝術品味。為滿足客戶不斷變化的住房裝修及整修需要，我們的商場透過商場多名賣家為客戶提供一條完整的家居裝飾及傢俱產品線。我們一直定製及管理商場的 brand 與產品供應，努力為客戶提供一流的體驗。我們還提供全面並具吸引力的客戶服務，包括「30天無條件退貨」服務、「400呼叫中心」、配送及組裝服務、導購及家居設計建議。

商場的產品

我們致力於提供廣泛的國際及國內品牌商品，同時輔以區域品牌商品，旨在以多樣化的價格吸引不同年齡層、不同品味和不同消費習慣的顧客。商場中可供銷售的產品可分為以下類別：

- 傢俱，如床、衣櫃、櫥櫃、沙發、桌子、椅子、書架、鏡子及儲物箱；
- 裝飾材料，如床上用品及家居時尚用品；及
- 輕型建築材料，如廚房用具、浴室用具、水槽、瓷磚、地板、油漆。

我們已開發出一個獨有的中央數據庫，按品牌分類記錄我們商場中大多數可供銷售的商品。該數據庫可使我們追蹤商場中的銷售情況，並有助電子商務平台的發展。當顧客表

業 務

示有意購買某一產品時，商戶只需在我們的數據庫中找到該產品、填妥送貨信息，之後會自動生成標準賬單，客戶即可在我們的收銀處付款。

商場的品類

我們的品牌產品使顧客可在一站式商店購物，一站式商店中聲譽良好的國際及國內品牌家居裝飾及傢俱產品多種多樣。下表闡明商場的一些知名國際及國內品牌：

類別	國際	國內
廚房	法尼尼、Bauformat、MARK ASTO	尚品宅配、志邦櫥櫃
餐廳	Natuzzi、BennyCasa、INADA	芝華仕、顧家家居、左右家居
床上用品	SleepMaker、曼麗菲斯	舒達、喜臨門、慕思
衛生潔具	INAX、TOTO	樂家、浪鯨衛浴、東鵬潔具
瓷磚	Imola、美生•雅素麗	諾貝爾瓷磚、蒙娜麗莎瓷磚、馬可波羅瓷磚
歐美風格	Eurosa、ST VILLA、Fendi Classic	亞振傢俱、四海傢俱
木製傢俱	Schelbach Home、Venjakob	童話森林、柏森、百強傢俱

區域品牌亦為我們商場品牌中的重要元素，幫助我們吸引當地顧客，使我們提供的購物體驗獨一無二，從而在競爭中脫穎而出。我們提供囊括大多數家居裝飾及傢俱產品類別的主要品牌。

在若干其他零售行業中，顧客在購物時會尋找知名產品品牌，而中國的家居裝飾及傢俱行業高度分散，不同地區的製造商逾14,000名，但缺乏市場份額高的市場領軍者。我們「紅星美凱龍」品牌的保障提升了顧客購物的信心，有助推廣商場的零售品牌。

我們商場中的品牌還可受益於我們的市場營銷和促銷活動、專業經營和管理服務以及對其銷售人員的定期培訓，此等活動均可提升其自身品牌的知名度及產品和服務質量。我們借助在家居裝飾及傢俱零售行業領先的市場地位，能夠密切監測和預測市場趨勢。我們與商戶分享我們的市場資訊，幫助其了解最新趨勢從而能夠及時調整設計和產量以迎合顧客需求的變化。此外，我們還不時積極選擇和培育精品品牌(如舒達及榮麟)，幫助其分析市場，為其介紹經驗豐富的分銷商，並幫助其品牌進行全國市場營銷。

產品及品牌選擇

我們認為，市場定位和形象是我們商場成功的關鍵。市場定位和形象至關重要的一個組成部分是選擇產品和品牌。我們選擇迎合最新市場趨勢且有增長潛力的產品類別。我們從逾18,000個品牌的品牌庫中為每個商場選擇了約300至700個品牌。選擇特定產品類別下的品牌時，我們考慮其市場定位以及與我們品牌形象的兼容性、財力、歷史銷售情況、銷售

業 務

渠道（製造商直銷或通過經銷商銷售）、交付時間及客戶服務。我們專注不僅與我們的品牌形象一致還能提升我們品牌形象的中高端流行品牌和產品。我們認為我們的競爭優勢之一是我們有能力調整品牌和產品選擇以及商場佈局來更好地滿足顧客的多元化需求和品味，同時提供更加愉悅和便利的購物體驗。

一般而言，我們的總部為商場在品牌選擇及產品組合方面設定指引。我們建立潛在和現有品牌的中央信息數據庫，使我們可在招商時作出明智的決定。我們為新品牌不斷尋找並提供空間，以擴大我們的產品組合，以便顧客在我們的商場能夠享受全新的購物體驗。我們還根據不同地區的顧客喜好和需求為商場量身打造品牌和產品類型及組合。我們核心品牌中大約30%由於質量和品牌形象與我們全國的商場完美匹配而被我們所有商場選用。其餘70%的品牌則由各商場自行決定是否選用，各商場可選擇流行的區域品牌補充品牌組合。

業務模式

我們經營和管理自營商場及委管商場。就自營商場而言，我們向商戶提供綜合服務，包括設計購物空間、員工培訓、銷售和市場營銷、日常經營和管理以及客戶服務，並向商戶收取金額固定的月租金和管理費。我們利用品牌及從自營商場獲得的成功行業經驗，與業主訂立了委管安排，據此，我們利用專長經營我們的品牌家居裝飾及傢俱商場。經驗豐富的商場管理人員為我們的合作夥伴提供全方位的經營服務，通常包括選址、施工諮詢、設計裝修、招商及日常經營和管理。根據委管協議，我們在項目不同階段向合作夥伴收取費用。

截至2014年12月31日，我們在全中國經營和管理158個商場，總經營面積約為10,752,853平方米。其中52個為自營商場，總經營面積為4,033,458平方米；106個為委管商場，總經營面積為6,719,395平方米。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場產生的收入分別佔總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%，而委管商場產生的收入分別佔總收入的26.6%、33.3%、35.1%、28.4%及30.9%。我們的業務模式使收入多樣化，有助確保我們業務在未來健康持續發展。

於往績記錄期間，我們亦已從商品銷售及相關服務獲得小部分收入，其中主要從以下各項獲得收入：(i)家居裝飾及傢俱產品及輕型建築材料的零售及於商場內提供相關服務；及(ii)線上家居裝飾及傢俱平台B2C銷售。詳情請參閱「財務資料—經營報表若干項目的概述—收入」。

業 務

自營商場

我們的收入中相當大部分來自自營商場，大部分自營商場均位於具有戰略意義的一二線城市。我們向商戶提供全面、持續的經營和管理支持，包括設計展覽空間、員工培訓、銷售及市場營銷、日常經營和管理以及客戶服務。商戶與我們簽訂標準的年度展覽空間協議，其條款包括展覽空間的位置和經營面積、期限、租金和管理費、付款方法和質量保證金。展覽空間協議期限一般為一年，可續約，我們可每年審核租金及管理費的金額並在必要時進行調整，以便更好地反映當前市場狀況。展覽空間協議每年續約也讓我們能積極管理品牌和產品組合，以更好迎合不斷變化的客戶品味。

與租賃物業偶爾所需的重新建設及重新裝飾相比較而言，我們從設計及施工開始就對自有物業進行量身定制，以迎合潛在商戶的商業和文化需求。自有物業可使我們將品牌駐於黃金地段，黃金地段屬戰略位置，可見性強。若我們並無自有物業，便無法擁有地處黃金地段的先發優勢，自有物業亦使我們得以避免搬遷或租金上漲的經營風險，從而確保穩定的現金流及可預測的經營成本。我們亦能享受長期的土地及物業增值及用自有物業抵押作為擔保，獲得有利的融資。為以小額資本開支補充物業組合，我們還選擇性承租戰略上具吸引力位置的物業或與業主訂立固定費用安排。

我們於1994年開設首個自營商場，自此自營商場的業務穩定增長。我們的自營商場數目從截至2012年1月1日的38個增至截至2014年12月31日的52個，同期商場經營面積則從約2,712,502平方米增至約4,033,458平方米。截至2014年12月31日，我們的自營商場中31個為自有，21個為非自有。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場產生的收入分別為人民幣3,851.6百萬元、人民幣4,119.0百萬元、人民幣4,883.8百萬元、人民幣1,180.7百萬元及人民幣1,287.2百萬元，分別約佔總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%。我們計劃有合適的機會時繼續擴大大一二線城市的自營商場網絡。

商戶服務和管理

我們與商戶保持長期的良好關係。截至2014年12月31日，我們共達成18,000多份展覽空間安排。截至2014年12月31日，在租金和管理費方面名列前五名的商戶平均與我們保持超過五年的業務關係。於往績記錄期間，我們並無與任何商戶發生任何重大爭議。

我們向商戶提供全面服務，如培訓、人事管理、採購管理、收銀服務、安保、保養、保

業 務

管服務、客戶服務、組織促銷活動、產品檢查、市場營銷及推廣以及其他增值服務。

- **客戶服務**：我們維持集中的客戶服務政策，負責商場內的客戶服務。每個商場均設有一個客服中心，提供集中的客戶服務，包括：
 - 退貨服務：我們的退貨政策允許客戶可在購買後30天內無條件退貨；
 - 退款：倘顧客在我們的商場購買商品後發現其購買商品時所付的價格高於同城其他商場同類型產品的售價，我們承諾向客戶退還三倍差價；
 - 免費準時配送和組裝服務；
- **質量控制**：我們已採納制定的一系列控制及管理政策、程序及計劃，以確保商場可提供令零售顧客滿意的產品和服務。我們會例行檢查商場所出售產品的質量及真偽，以及產品是否環保。
- **市場營銷及銷售**：我們經常組織各類促銷活動，以刺激商場內的消費。總部一般決定促銷主題及促銷產品類別，而各商場及其商戶則落實促銷活動及決定折扣率等細節。
- **會員計劃**：我們已啟動紅星美凱龍會員計劃，作為更為常規的銷售和營銷活動。
- **員工培訓**：我們的商戶僱用自己的職工負責其於我們商場內的銷售櫃檯。該等人員必須遵守我們制定的指引。我們監督該等人員的表現並提供全面的培訓。對於違反我們指引的人員，我們有權要求撤換。
- **預付卡**：我們發行可在我們商場的服務櫃檯使用的預付卡。零售顧客在使用預付卡購物時可享受一定比例的折扣。預付卡可在我們全國所有商場內使用。
- **中央數據庫及收銀服務**：我們已開發出一個獨有的中央數據庫，按品牌分類記錄我們商場中大多數可供銷售的商品，並追蹤商場的銷售情況。當顧客表示有意購買某一產品時，商戶只需在我們的數據庫中找到該產品、填妥送貨信息，之後會自動生成標準賬單，客戶即可在我們的收銀處付款。我們在每一樓層設有收銀中心，提供收取商戶產品銷售所得款項的服務。我們與商戶核實銷售所得款項後，

業 務

會扣除相關支出和其應付我們的費用，並抵銷商戶到期未交的租金和管理費，之後在特定時間內將剩餘銷售所得款項匯給商戶。

- **物流配送服務**：我們聘用聲譽良好的大型物流公司為商戶提供送貨及組裝服務，而且倉庫位於我們的商場附近，商戶可於同一城市內同一地點儲存所有存貨。作為回報，我們向商戶收取一定的儲存和發運費。

主要合同條款

我們自營商場業務主要訂立兩類合同，包括與商戶訂立的展覽空間協議以及與我們所租賃商場之業主訂立的租賃協議。

展覽空間協議

我們與所有商戶訂立標準展覽空間協議。倘協議與我們的標準協議形式有任何不符或雙方同意使用商戶提供的協議，則需要獲得我們相關發展中心、招商部門、施工諮詢部門、經營管理部門、法務部(如適用)的共同批准。

我們自營商場的展覽空間協議通常載有：

- 協議期限，通常為12個月；
- 所提供產品的品牌及類型，以及商戶所佔展覽空間、樓層位置和建築面積；
- 租金和管理費金額以及付款時間安排；
- 有關經營的條款，如裝修安排、營業時間、我們的視察權、定價、促銷活動、售後服務、保安及保險；
- 商戶的聲明，保證其產品符合適用法律及法規(包括知識產權法)，並滿足適用行業質量標準；
- 如果商戶的產品未能做到上述聲明，則商戶必須對我們因此產生的所有開支及損失作出賠償；
- 商戶必須向我們支付質量保證金、履約保證金及租金押金，我們有權在特定情況下從中扣減。如果發生客戶投訴且相關商戶未能在72小時內解決，則我們有權酌情處理該投訴，並從該商戶的質量保證金中扣減我們所支付的賠償金額；及
- 租約終止後的安排，如移除傢俱、拆除裝修等，以及當商戶未能遵守我們制定的標準時我們向其收取違約金或終止協議的權利。

業 務

租約

就租賃商場而言，我們和業主訂立租約。截至最後可行日期，我們擁有13個租賃商場，其中一個租自控股股東之一車建興先生全資擁有的常州市紅星裝飾城，13個租自獨立第三方。詳情請參閱「我們的商場 — 項目組合 — 自營商場」。於2012年、2013年及2014年，我們產生的租賃款分別為人民幣584.4百萬元、人民幣520.3百萬元及人民幣533.0百萬元。

我們的租賃安排視情況各不相同，一般包括以下條款：

- 逾十年的平均期限；
- 我們大部分租約採用固定租金的形式，其中部分租約中的租金每隔幾年將按固定比例上調；
- 我們亦須向業主繳納租金押金；
- 若一方嚴重違反租約，其中包括業主未能維持該場所的宜居性、我們未能按時支付大額租金、我們在未事先獲得業主同意的情況下改變場所的用途、我們在未事先獲得業主同意的情況下將場所相當大一部分轉租、業主在未事先獲得我們同意的情況下改變場所的結構等，另一方通常有權終止租約；
- 我們須向業主提供書面續約通知（一般不遲於租約到期之前六個月），且租約經雙方協定後可續期。

商場開發

我們內部擁有雄厚的商場開發能力，包括土地的獲取、商場的規劃、設計及施工。憑藉我們在建造家居裝飾及傢俱商場方面的豐富經驗，我們已建立起系統化的流程，不僅包括開發自營商場，還包括為我們委管商場提出施工建議，因而能夠在全國範圍內的商場中實施我們的標準規範。

下文概述我們開發自營商場的主要步驟。對於我們的委管商場，我們會參與整個開發過程或視情況按照合作夥伴的意願參與某些階段的開發，並為合作夥伴或合作夥伴聘任的施工承包商（視情況而定）提供諮詢服務。

選址

我們認為，選址對於零售業務（包括家居裝飾及傢俱商場）來說至關重要。在選址過程中，我們考慮下列關鍵因素：

- 當地的總體經濟發展情況；
- 當地居民的收入水平、消費能力及消費習慣；

業 務

- 人口密度；
- 商場在城市中的位置；及
- 當地政府的基礎設施、城市規劃和發展規劃。

通過地方政府的公告、招標邀請和其他公開渠道，當總部的發展中心找到一塊適合開發的地塊時，即啟動選址程序。在選址過程中，發展中心負責初始投資方案以及整體籌備工作和協調。

土地獲取

地址選定後，發展中心即啟動土地獲取程序。我們有時通過當地政府機關組織的掛牌出讓程序、拍賣及公開招標方式為我們的項目工程獲取土地。在其他情況下，我們與多個當地業務合作夥伴於不同的區域市場聯合建設及開發家居裝飾及傢俱商場。我們與當地業務合作夥伴的合作通常經歷以下階段：(i)獲取土地使用權：當地業務合作夥伴已擁有或將獲得擬建家居裝飾及傢俱商場所在地塊（「項目土地」）的土地使用權；(ii)成立項目公司：在取得項目土地的土地使用權後，當地業務合作夥伴成立項目公司（通常為當地業務合作夥伴全資擁有或控制的投資控股公司），與當地政府訂立土地使用權出讓合同，並持有項目土地的土地使用權證；(iii)初步建設及開發：待獲得相關監管審批後，將開始初步建設及開發活動。我們將協助項目公司尋求外部融資，為施工成本提供資金，而融資成本由我們與當地業務合作夥伴按於項目公司的股權比例共同承擔。倘外部融資未能涵蓋上述任何施工成本，我們將利用內部資金補足差額；(iv)收購項目公司：待滿足若干條件後（例如，相關政府機關根據中國適用法律及法規確定，已投入投資總額的25%（「已投資25%」）建設及開發項目土地之時），我們將收購項目公司的全部或控制股本權益；(v)餘下建設及開發：項目公司將繼續開展餘下的建設及開發工作，直至項目完成。

如上文所述，雙方就合規性已建立「已投資25%」的項目里程碑。根據適用中國法律及法規，以出讓形式獲得閒置土地的土地使用權，於被原土地使用權受讓人轉讓予任何第三方前，必須符合「已投資25%」的標準。董事已確認，上文所述商業安排的唯一目的為自當地業務合作夥伴收購相關項目土地。相比自「一級市場」收購土地（即參與當地政府機關組織的掛牌出讓程序、拍賣及公開招標）而言，上述合作方式可使我們在選址及土地收購中（尤

業 務

其是在我們缺乏了解的新市場)利用當地合作夥伴的專業知識及經驗。根據我們的行業知識，此類土地收購安排乃中國基礎設施建設及商業地產開發過程中的慣例。

規劃和設計

我們的發展中心基於當地審美喜好、政府政策和市場狀況制定總體設計理念和規劃，既符合我們的內部設計理念和標準，亦符合我們的成本控制和經營要求。為促進未來的招商流程，我們在早期規劃和設計階段便盡量反映我們目標商戶的需求和喜好。

我們確定了總體設計理念和方案後，即與第三方設計公司密切合作，編製更詳盡的建築規劃方案、設計圖紙、樓層詳細佈局及決定裝修風格、外觀、景觀和內部設計。我們通過招標流程並基於其擬定設計、專業資格、業內聲譽和投標報價來選擇設計公司。

施工

我們通過招標流程將所有自營商場的施工外包予根據一系列嚴格標準而選擇的獨立施工承包商，這些標準涵蓋專業資質、業內聲譽、往績記錄、技術和施工能力、施工進度方案和投標報價等。我們與符合我們標準，而且聲譽良好的施工承包商保持長期友好關係，並經常邀請他們參加新項目投標。

施工承包商根據相關中國法律及法規以及我們的規定，向我們提供施工合同所載的若干質量及安全保證。施工合同也載明付款安排，通常為分期付款。我們通常在施工階段向施工承包商支付全部合同價款的70%至80%。工程完成，且已收到相關正式工程驗收證書後，我們將支付合同價款的另外15%至25%。合同價款剩餘的5%將由我們保留作為質量保證金，在項目竣工一至兩年後支付給施工承包商。

委管商場

除經營自營商場外，我們還和合作夥伴簽訂委管安排，提供全方位諮詢及管理服務，並以我們的品牌名稱「紅星美凱龍」管理他們的商場。委管業務模式使我們與委管商場合作夥伴實現雙贏。有關業務模式使我們在資本開支相對較低的情況下實現雄厚及可見的經營現金流入以及可觀的回報率。委管商場合作夥伴也受益於與我們的合作，這項合作為他們帶來穩定而可預計的租金收入。大部分委管商場位於三線及其他城市，使我們能有效擴大地域覆蓋面，並進一步提高我們在中國的市場份額和品牌知名度。

業 務

委管安排

我們選擇聲譽良好、財務穩健的房地產開發商和業主作為合作夥伴，並與其訂立委管安排。憑藉我們豐富的行業經驗和良好的市場口碑，我們在初期階段協助合作夥伴開展現場盡職調查及初步市場調研。接下來，我們為合作夥伴提供土地競標流程方面的建議。作為聲譽良好的全國性品牌，我們的店舖遍佈全國。我們在土地競標程序方面經驗豐富，當地政府也歡迎我們帶動當地的經濟增長。因此，我們認為，幫助合作夥伴和當地政府進行溝通會使流程較為順利，並有助合作夥伴成功獲取土地。我們通常向合作夥伴收取金額固定的首次入場費，介乎人民幣18百萬元至人民幣30百萬元，視乎多項因素(可能包括城市級別、商場規模、商場位置)而定，通常可自簽訂委管協議、招商會議及商場開業後幾天內分期付款。根據相關委管協議，就支付首次入場費而言，我們通常不會向委管商場合作夥伴授出信貸期且僅授出約30日的有限信貸期。我們不斷與委管商場合作夥伴交流，以結算任何未償還結餘，並基於對其信貸記錄的審核及我們持續的業務關係向其提供額外信貸期(如需要)。

獲得某塊土地並準備開始施工後，我們的大多數合作夥伴會將整個或部分施工過程外包予我們推薦的施工承包商。我們積極參與委管商場的規劃、設計和施工過程，向施工承包商提供有價值的建議，在若干情況下甚至為施工承包商編製施工藍圖。我們還積極監督施工過程及優化施工計劃，幫助施工承包商優化施工計劃，同時增加商場的經營面積。憑藉我們與施工承包商的長期關係及由此對施工承包商的影響力，我們有能力爭取更有利的施工安排，並能夠在商場內執行始終如一的高質量施工標準。我們與施工承包商之間合作無間，有助確保我們能夠在經營的所有商場(包括自營商場以及委管商場)中保持品牌形象、佈局和風格一致。我們參與商戶的搬入安排以及確定裝修時間表等事宜，確保開業前的工作可以高效地順利完成。我們就有關服務向施工承包商收取固定金額的施工諮詢及管理費，介乎人民幣12百萬元至人民幣30百萬元，視乎多項因素(可能包括城市級別、商場規模、商場位置及工程規模)而定，可於開始施工、竣工及竣工批准後分期付款。詳情請參閱「商業模式—自營商場—商場開發」。

我們的市場領導地位、聲譽及與品牌商的良好關係也有利於我們找到合適的優質商戶，從而保證商場可以成功開業。我們向合作夥伴收取金額固定的招商費，介乎人民幣2百萬元至人民幣3百萬元，視乎多項因素(可能包括城市級別、商場規模及商場位置)而定，可於招商會議或商場開業前幾天內分期付款。

商場開業後，我們的專業管理團隊通過提供服務負責管理該商場，其中包括日常經營管理、銷售、推廣、提供廣告和客戶服務。更重要的是，我們招募及管理商場的所有員工，

業 務

以確保遍佈全國的網絡達到同樣水平的質量標準。我們的合作夥伴(i)承擔商場整修的資本開支(若有)及(ii)承擔日常經營成本，包括我們管理團隊所產生的經營成本的補償以及(iii)向我們支付年度管理費。我們一般向合作夥伴收取固定金額的年度管理費，介乎人民幣1.5百萬元至人民幣6.0百萬元，視乎多項因素(可能包括城市級別、商場規模及商場位置)而定，通常可於前12個月末支付。為了更好地把經營委管商場產生的增值資本化及分享合作夥伴所收年度租金收入上漲的成果，若租金總額超出委管協議規定的特定金額時，除收取固定金額的管理費之外，我們目前還會收取遞增佣金(約為租金增加部分的6%至10%)。我們的發展中心和經營團隊評估當地市場狀況並預估未來租金收入水平。我們也會考慮合作夥伴對未來租金收入的預期，以與合作夥伴就管理費和享受遞增佣金的門檻達成協議。

2007年，我們與合作夥伴開設了首個委管商場，此後我們的委管業務迅速發展。截至2014年12月31日，委管商場數目從截至2012年1月1日的71個增至106個，而同期經營面積由約5,029,329平方米增至約6,719,395平方米。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，委管商場產生的收入分別為人民幣1,399.9百萬元、人民幣2,114.9百萬元、人民幣2,786.4百萬元、人民幣484.4百萬元及人民幣601.3百萬元，分別約佔總收入的26.6%、33.2%、35.1%、28.4%及30.9%。

主要合同條款

委管協議

我們一般與合作夥伴簽訂標準委管協議。標準委管協議載有：

- 協議期限，通常為自商場開業起10年至20年，經雙方同意後可續簽，但在一方嚴重違約、控制權變更以及合作夥伴在預定最後期限之前未能成功獲取土地使用權等情況下，可提前終止；
- 委管商場的位置和經營面積；
- 我們向施工承包商提供有關設計、施工規格和裝修的施工諮詢服務，施工承包商需遵循與合作夥伴簽訂的協議及與我們簽訂的單獨協議的規定；
- 各合作階段內的諮詢及管理費金額；
- 擬向合作夥伴提供的諮詢管理服務範圍；

業 務

- 合作夥伴保護我們知識產權的義務，尤其是我們的品牌名稱；
- 合作夥伴非競爭義務，包括承諾不和我們的競爭對手簽訂類似安排；
- 在出售商場時我們擁有優先購買權；及
- 協議終止後的安排。

根據我們的委管安排，我們的合作夥伴會成立並控制項目公司，以擔任委管商場的業主和開發實體。我們通常在委管商場所在司法權區設立一家分公司負責日常經營和管理事務。合作夥伴並無獲准使用我們的品牌名，但分公司獲准使用我們的品牌名。我們代表合作夥伴向委管商場內的商戶收取應付租金及市場營銷費用，並通常在將所得款項匯給合作夥伴前直接從租金及市場營銷費用中扣除諮詢及管理費。商戶繳納的租賃押金未能涵蓋拖欠租金產生的虧損由我們的合作夥伴承擔。

於2013年前，委管商場業務還處於初期階段，期間訂立的小部分委管協議也納入了不競爭條文，據此，如我們意欲在同一城市開設另一個委管商場，我們須給予委管商場合作夥伴優先購買權，或放棄在同一區域以同樣的品牌名開設另一個家居裝飾及傢俱商場，或根本不得開設另一個商場。為了將經營及擴展業務的靈活性最大化，且透過委管商場業務的迅速擴展，我們已獲得更強的議價能力，我們一般不再將該等條文納入2013年以來訂立的委管協議中。作為商場發展過程的一部分，我們的發展中心釐定潛在新項目是否可能違反現有委管協議的任何不競爭條文，並積極與現有業務合作夥伴協商，以尋求互利的解決方案(如需要)。亦請參閱「風險因素—與我們業務和行業相關的風險—與我們的委管商場合作夥伴的糾紛可對我們的業務造成不利影響」。

服務協議

我們的委管商場內的商戶通常會與我們和合作夥伴簽訂標準的三方服務協議，該協議的格式與我們用於自營商場的展覽空間協議大致相同。根據三方服務協議，商戶負責承擔金額固定的租金及市場營銷費用及金額固定的管理費。我們擁有唯一絕對權利在委管商場中開展日常經營，合作夥伴不得干擾。我們向商戶收取租金及市場營銷費用，並在將所得款項匯給合作夥伴前直接從租金及市場營銷費用中扣除根據委管協議應付的諮詢及管理費，因此，大大減少拖欠風險。

施工諮詢協議

我們與委管商場的施工承包商簽訂標準的施工諮詢協議，在整個施工過程中為其提供諮詢服務並向其收取固定的施工諮詢及管理費。該協議規定了我們同意提供的具體服務，

業 務

包括在規劃、設計、施工和裝修、付款和有關驗收各階段工程標準的諮詢服務。施工諮詢及管理費總額按總經營面積及不同服務的收費計算，有關費用分期支付。

經營流程

我們以高效及具成本效益的方式經營商場。我們應用經營技能以確保零售客戶能獲得優質的購物體驗，並確保委管商場合作夥伴能從我們的經營智慧中獲益。與競爭對手不同的是，我們經營在商場開發和管理的整個流程中都擁有卓越執行能力的綜合平台。我們指定一支專職技術團隊協調和引導從土地收購到規劃設計，從建設到招商，從經營到管理的各階段業務經營。我們能否大規模經營和快速擴張，均取決於一支由15,000多名高技術人才組成，穩定的多層面經營團隊，其負責確保我們經營流程各階段的效率、可靠性及品質。通常我們會花大約兩至三年的時間來完成從開始建設或租賃到商場開業的流程，為我們過往數年快速增長作出直接貢獻。

業務開發

我們設有多個地域重心各異的發展中心，為我們的全國業務提供支持。我們在決定是否要尋求某個項目機會時會考慮各種因素，主要包括可見性、可達性、潛力和經濟回報。

假如某一項目靠近主要街道或市中心，而且外部設計搶眼，我們認為屬「可見性」。假如某一項目位於客戶可以輕鬆到達且停車方便的地點，則屬於「可達性」。我們也考慮項目所處位置是否為或將會成為當地政府的開發重點區域，而這一點提升了項目的潛力。最後，我們需要對項目預估的投資回報率滿意，才會採取任何進一步行動。我們計及土地收購成本、財務成本、當地市場現行租金水平及管理開支等各種因素，以釐定預計投資回報，並針對相關預計投資回報持續審查商場的財務及經營表現。新商場通常須二至五年才能獲得市場認可及吸引足夠的客流量，以便收取足夠水平的租金及管理費，新商場成熟後的經營成本則保持相對穩定。此後，可能還需5至14年才能產生足夠回報以彌補自有商場的初始投資。

一旦我們的業務開發部發現潛在投資機遇(包括自營商場及委管商場)，我們將對潛在合作夥伴及相關地塊開展業務及法律盡職調查。根據項目評估流程要求，須待業務及法律盡職調查完成後，評估委員會及本公司參與共同審核及批准的所有相關部門方會採納項目建議書。對於我們負責獲得土地或我們與當地合作夥伴共同獲得土地的商場，業務開發

業 務

部、內部控制合規部及法務部共同確保獲得適當的土地使用權。對於已獲得土地使用權的商場，參與項目前(包括若干非自有商場及委管商場)，我們通常(i)要求合作夥伴提供與土地業權相關的法律文件(包括土地使用權證、公開中標結果聲明、土地轉讓確認書及／或土地收購協議)以供審查；(ii)明確租賃協議、合作協議或委管協議中的土地業權；(iii)派遣團隊於相關地塊進行實地盡職調查；及(iv)我們進行初步盡職調查後，派遣外部律師協助進行法律盡職調查、複雜交易的交易文件協商或對於土地業權可能存在的瑕疵進行調查。

施工及裝修

我們一直在為商場的佈局和設施實施嚴格的既定建設和裝修標準，以確保始終如一的高質量和品牌形象。此外，我們強大的內部商場發展能力，亦確保了我們的商場在最新市場趨勢中保持領先，且符合施工及消防安全等適用法律法規，而無需頻繁翻新。於往績記錄期間，我們52個自營商場中僅有2個進行了翻新工作。

施工諮詢部負責與施工承包商聯絡，並就他們確定最合理有效的施工進度表向其提供建議。為確保施工質量達到我們的預期和要求，且商場能夠準時開業，我們有團隊在現場監督施工進度，並對施工中任何偏離標準的情況進行糾正。我們標準及有效的施工過程不僅縮短了建設週期，而且降低了施工成本。透過充分利用我們的規模經濟及與施工承包商的長期關係，我們擁有與施工承包商議價的能力且我們在設備統一採購中有能力爭取更有利的施工安排。於往績記錄期間，我們已將平均施工成本有效控制至約人民幣3,500元／平方米，我們認為這遠低於行業平均值。

基礎施工作業完成後，我們協助施工承包商製作總體佈局和裝修方案，幫助選擇裝飾材料的種類、顏色和調色板，並指導如何維護消防設施等安全設施。我們還協助施工承包商開發電子訪問與安全系統、視頻系統和網絡，以進一步改善我們商場的軟件。

在商戶準備搬入商場時，我們會與商戶和施工承包商合作，與各商戶敲定其銷售櫃檯的內部裝修事宜。我們在審查裝修規劃時會藉此機會協調不同商戶的內部裝修，並確保各商戶的裝修風格能夠彼此呼應，同時與商場內公共區域的裝修風格完美融合。在商戶選擇裝修材料的時候，我們也會給予商戶建議，確保其裝修能夠達到整個商場網絡的安全、質量和環保標準。

業 務

招商

我們認為，獨特的招商和管理系統是我們核心競爭力的精髓，為快速擴張奠定了重要基礎。我們的品牌分類圖和各品牌的獨立檔案，使我們能夠及時應對多變的市場狀況、有效調整市場定位並向顧客提供始終具有吸引力的品牌及產品組合。得益於我們為招商工作所作的努力，通常我們可在六個月內完成新商場的招商，開業後的出租率約為90%，且我們大部分商場開業期間依然保持同樣高的出租率。

吸引優質商戶入駐我們的商場。我們認為，令客戶滿意的商戶是商場成功的關鍵。我們主動從逾18,000個品牌的品牌庫中為每個商場選擇了約300至700個品牌。我們的招商部門有431名員工，擅長篩選和評估商戶。我們已經製作了一份手冊，概括了我們招商所使用的方法和流程。我們每年審查商戶組合。

對於我們的新商場，我們的招商程序通常在施工階段基本完成之時開始。我們的招商部以及經營團隊會主動接觸各類與我們有長期合作關係的品牌，並提供有關新商場開設計劃的最新信息，以便這些品牌能夠進行內部準備並與位於相關區域的經銷商進行協調。招商部員工在商場基本竣工後到現場，協助籌備商場開業事宜。在詳細分析和研究當地市場之後，一旦編製完招商建議書，我們的現場招商人員將主持招商會議，正式啟動招商程序。之後將進行展覽空間協議談判以及簽署初步協議。

我們根據多變的市場狀況及趨勢不時調整現有商場中的品牌和產品組合，並每年全面評估品牌組合。我們為商場中每個品牌保存一份獨立檔案，記錄該品牌首次進入我們商場、開設新店、關閉現有店舖和銷售表現等信息。在評估商戶的表現和確定其在品牌分類中各自的排名時，我們主要評估他們的產品質量及產品是否環保，因為我們認為這些因素對於家居裝飾及傢俱行業的客戶而言至關重要。我們還考慮當地客戶的反饋及當地市場上的品牌知名度和銷售表現，包括銷售價格在當地市場是否具有競爭力和吸引力。我們每年對與各商戶訂立的展覽空間安排進行評估，使我們可不時靈活調整品牌和商品組合，以迎合多變的消費者喜好、市場狀況及競爭形勢。

我們也使用一個先進的資料系統對各商戶進行分類和評級。該系統涵蓋從展覽空間協議開始時搜集的廣泛資料及與商戶的日常互動記錄。我們的品牌分類圖按品牌管理能力、銷售表現、產品質量、研發能力和其他標準將所有商戶劃入不同類別，使我們能將招商程序限定在我們需要的商戶的等級及類別。

業 務

日常經營及管理

我們的三級管理系統可增強了內部控制機制，亦可讓我們有效地運營業務，並與各業務合作夥伴保持關係。管理系統包括總部、31個小區和各商場管理團隊。我們的商場經理負責商場的日常經營及客戶服務，並直接向小區匯報。總部負責全國範圍商場的業務戰略和合作。每一級別人員均與其各自主管會面並向其匯報及經常溝通，以確保快速回應。我們認為，訓練有素的員工及高效的制度已使我們較競爭對手更能有效地經營商場。例如，我們在商場平均每10,000平方米配備9至10名員工，根據弗若斯特沙利文的數據，行業的平均水平為每10,000平方米12至13名員工。

我們的商場管理層團隊負責各自商場的日常運營和管理，包括收取銷售所得款項和租金、執行促銷、日常維護、客戶服務及與當地業務夥伴互動。小區覆蓋一個省份或幾個相鄰的大城市，負責實施特定的業務和管理計劃及戰略。這些小區可協調我們商場在該區域的活動以促進合作，例如人員配備和統一促銷活動，並監督該區域商場的日常運營。我們在總部、招商管理中心、企劃推廣部門及運營推進中心集中管理全國業務。總部的四個大區重點關注業務發展，以拓展我們在全國的版圖、分配資源，並確保其各自區域內小區與商場之間的協同合作。

我們的商場

項目組合

自營商場

我們的自營商場包括：(i)我們擁有所有或大部分經營面積的商場；(ii)回購商場；(iii)我們租賃的商場；(iv)我們經營且合併經營業績並每年向相關業主支付固定數額的費用的商場（「固定費用商場」）；及(v)由我們與聯營或合營企業合作夥伴共同持有且由我們經營的商場（「合營聯營商場」）。

截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，固定費用商場包括(a)鄂爾多斯東勝商場，(b)宜昌西陵商場及(c)衢州三衢商場。截至2012年及2013年12月31日止年度，相關固定費用商場由我們根據委管協議經營。2014年以來，我們就該等固定費用商場訂立了上述固定費用安排。因此，截至2012年及2013年12月31日止年度，固定費用商場歸為委管商場，而截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月又歸為自營商場。

業 務

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，合營聯營商場包括(a)蘇州園區商場及深圳香蜜湖商場，由我們與聯營企業共同持有，並由我們經營；及(b)蕪湖明輝商場及成都雙楠商場，由我們與合營企業合作夥伴共同持有，並由我們經營。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們並未將持有合營聯營商場的相關公司的經營業績併入綜合財務資料。相關公司的經營業績及我們於相關公司的權益於綜合財務資料的應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、於聯營企業的權益及於合營企業的權益中體現。

因此，就本文件的經營資料而言，我們將上述(i)及(ii)歸為「自有商場」，將上述(iii)、(iv)及(v)歸為「非自有商場」。就本文件的財務資料而言，我們將上述(i)、(ii)、(iii)及(iv)歸為「自有／租賃商場」，其中(i)及(ii)歸為「自有商場」，(iii)及(iv)歸為「租賃商場」。

業 務

下表按項目及開業日期列出了截至2014年12月31日經營中自營商場的若干基本信息。

編號	名稱	開業時間 (年-月)	位置	城市級別	類別	經營面積 ⁽¹⁾ (平方米)	出租率 ⁽²⁾ (%)			總收入 (人民幣百萬元)		
							2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
							截至12月31日			截至12月31日止年度		
自有商場												
1.	上海真北商場	2000年10月	上海	一線	自有	182,659	99	98	99	385.9	391.9	410.7
2.	常州飛龍商場	2001年1月	江蘇常州	三線	自有	85,789	90	>99	>99	74.1	77.3	79.3
3.	無錫錫山商場	2001年3月	江蘇無錫	二線	自有	122,942	95	99	99	132.3	135.4	136.3
4.	北京西四環商場	2002年11月	北京	一線	自有	57,334	99	99	99	137.6	143.0	155.5
5.	天津河西商場	2003年10月	天津	二線	自有	51,640	97	99	98	108.8	111.7	111.6
6.	天津紅橋商場	2004年5月	天津	二線	自有	46,296	97	99	98	66.3	74.1	74.7
7.	北京東四環商場	2006年10月	北京	一線	自有 ⁽³⁾	80,322	99	99	95	276.4	281.5	291.7
8.	上海汶水商場	2007年4月	上海	一線	自有	125,975	99	99	>99	248.8	254.5	260.8
9.	成都武侯商場	2007年6月	四川成都	二線	自有	57,900	>99	>99	>99	94.5	99.1	104.3
10.	鄭州商都商場	2007年10月	河南鄭州	二線	自有	132,672	>99	>99	>99	222.6	239.2	256.5
11.	瀋陽鐵西商場	2008年6月	遼寧瀋陽	二線	自有	120,287	>99	>99	>99	242.3	249.2	251.9
12.	北京北四環商場	2008年9月	北京	一線	自有 ⁽⁴⁾	56,264	97	98	>99	167.1	157.3	176.3
13.	南京卡子門商場	2008年12月	江蘇南京	二線	自有	106,554	99	>99	>99	208.7	217.3	232.5
14.	上海浦東滬南商場	2010年5月	上海	一線	自有	143,880	93	98	>99	245.0	261.6	271.2
15.	常州武進商場	2010年9月	江蘇常州	三線	自有	117,766	57	93	87	10.6	23.6	29.8
16.	濟南天橋商場	2010年10月	山東濟南	二線	自有	97,758	97	>99	>99	113.9	124.0	146.5
17.	雲南商場	2011年9月	雲南昆明	二線	自有 ⁽⁵⁾	81,376	>99	>99	99	95.8	93.7	97.3
18.	華運商場	2012年2月	天津	二線	自有	107,314	79	95	97	93.9	105.7	141.2
19.	瀋陽商場	2012年5月	遼寧瀋陽	二線	自有	99,393	75	97	>99	40.5	75.8	93.9
20.	長春商場	2012年5月	吉林長春	二線	自有	98,760	93	82	90	41.4	72.6	78.9
21.	天津東麗商場	2012年9月	天津	二線	自有	79,400	50	88	82	—	22.7	30.9
22.	上海吳中路商場	2013年4月	上海	一線	自有	45,783	—	>99	99	—	54.4	80.7
23.	大連商場	2013年8月	遼寧大連	二線	自有	74,160	—	>99	99	—	30.6	82.4
24.	廊坊凱宏商場	2013年8月	河北廊坊	三線	自有	65,060	—	>99	>99	—	14.8	44.3

業 務

編號	名稱	開業時間 (年-月)	位置	城市級別	類別	經營面積 ⁽¹⁾ (平方米)	出租率 ⁽²⁾ (%)			總收入 (人民幣百萬元)			
							截至12月31日	2013年	2014年	截至12月31日止年度	2012年	2013年	2014年
25.	盤錦興隆商場	2013年10月	遼寧盤錦	其他	自有	49,774	—	95	98	—	5.5	22.5	
26.	上海浦東金橋商場	2013年12月	上海	一線	自有	77,724	—	95	98	—	2.8	99.8	
27.	重慶二郎商場	2014年3月	重慶	二線	自有	69,762	—	—	>99	—	—	51.6	
28.	煙台二期商場	2014年4月	山東煙台	三線	自有	72,922	—	—	90	—	—	19.4	
29.	星龍商場	2014年9月	上海	一線	自有	48,319	—	—	>99	—	—	13.4	
30.	瀋陽鐵西二期商場	2014年11月	遼寧瀋陽	二線	自有	27,700	—	—	>99	—	—	5.8	
31.	大慶世博商場	2014年12月	黑龍江大慶	三線	自有	65,056	—	—	90	—	—	1.0	
非自有商場													
					租約 到期日								
32.	南京中央路商場	1997年7月	江蘇南京	二線	租賃	57,876	90	>99	>99	55.7	67.2	74.4	
33.	常州萊蕪城	1998年10月	江蘇常州	三線	租賃	37,344	80	>99	>99	62.9	64.9	65.8	
34.	長沙賀龍商場	2004年10月	湖南長沙	二線	租賃	15,822	>99	>99	>99	21.0	19.6	18.7	
35.	連雲港人民商場	2005年4月	江蘇連雲港	三線	租賃	32,321	>99	>99	80	27.1	27.3	25.4	
36.	揚州潤揚建材商場	2006年5月	江蘇揚州	三線	租賃 ⁽⁶⁾	49,104	—	—	>99	—	—	26.2	
37.	重慶江北商場	2006年12月	重慶	二線	租賃	101,918	>99	>99	>99	175.8	181.6	193.7	
38.	長沙韶山商場	2007年10月	湖南長沙	二線	租賃	112,221	98	>99	>99	133.5	134.5	145.5	
39.	包頭東河商場	2008年9月	內蒙古包頭	三線	租賃	49,747	94	91	47	25.5	21.1	25.2	
40.	杭州古墩商場	2009年5月	浙江杭州	二線	租賃	38,217	92	>99	>99	60.3	63.5	71.9	
41.	深圳吉龍商場	2009年9月	廣東深圳	一線	租賃 ⁽⁷⁾	32,149	83	61	>99	—	—	20.7	
42.	重慶南坪商場	2009年11月	重慶	二線	租賃	98,171	96	97	98	111.7	125.0	137.3	
43.	瀋陽大東商場	2010年9月	遼寧瀋陽	二線	租賃 ⁽⁸⁾	106,885	23	78	95	7.0	31.9	54.6	
44.	北京北五環商場	2010年10月	北京	一線	租賃	81,968	91	99	98	72.1	82.7	98.9	
45.	大同東信商場	2015年1月	山西大同	其他	租賃	69,071	—	—	80	—	—	—	
46.	衢州三衢商場	2009年3月	浙江衢州	其他	固定費用 ⁽⁹⁾	31,133	53	83	82	—	—	6.1	
47.	鄂爾多斯東勝商場	2009年9月	內蒙古鄂爾多斯	三線	固定費用 ⁽⁹⁾	48,759	—	—	64	—	—	2.5	
48.	宜昌西陵商場	2011年9月	湖北宜昌	三線	固定費用 ⁽⁹⁾	76,505	—	—	76	—	—	7.1	

業 務

編號	名稱	開業時間 (年—月)	位置	城市級別	類別	經營面積 ⁽¹⁾ (平方米)	出租率 ⁽²⁾ (%)			總收入 (人民幣百萬元)		
							截至12月31日			截至12月31日止年度		
							2012年	2013年	2014年	2012年	2013年	2014年
49.	深圳香蜜湖商場	2008年12月	廣東深圳	一線	合營聯營 ⁽¹⁰⁾	85,504	>99	>99	>99	147.8	149.7	166.7
50.	成都雙楠商場	2011年9月	四川成都	二線	合營聯營 ⁽¹¹⁾	70,886	79	99	>99	105.0	119.5	139.7
51.	蕪湖明輝商場	2011年12月	安徽蕪湖	三線	合營聯營 ⁽¹¹⁾	96,701	99	99	>99	42.3	57.7	68.7
52.	蘇州園區商場	2013年8月	江蘇蘇州	二線	合營聯營 ⁽¹²⁾	92,613	—	92	>99	—	18.5	50.4
	合計					4,033,458						

附註：

- 經營面積指基於內部記錄，商場內可用於產生收入的面積。
- 出租率乃基於內部記錄，按截至各有關期末商場的實際租賃面積除以經營面積計算得出。一年內不同期間，出租率可能較高或較低。
- 我們已自獨立第三方租賃商場的輕型建築材料區，截至2014年12月31日，該商場的經營面積約達23,760平方米。
- 根據合作夥伴與紅星家俱集團(由車建興先生及車建芳女士擁有)訂立的合作協議，有關地塊的業權屬於合作夥伴。根據與合作夥伴訂立的融資租賃安排，經營商場的相關附屬公司持有該商場。因此，我們已將有關商場分類為自有商場之一。亦請參閱本文件「財務資料—重要會計政策、估計及判斷—投資物業」及「財務資料—債務—融資租賃」。
- 該商場76.6%的經營面積由我們擁有，23.4%的經營面積由合作夥伴擁有，並由我們根據委管安排代合作夥伴管理。
- 於2014年4月1日前，該商場由我們根據委管安排管理。
- 於2014年1月1日前，該商場由我們根據委管安排管理。
- 於2012年9月1日前，該商場由我們根據委管安排管理。
- 於2014年1月1日前，該商場由我們根據委管安排管理。自此，我們經營該商場，合併其經營業績，並向相關業主支付固定金額的年費。

業 務

- (10) 我們擁有運營該商場的項目公司37%的股本權益。由於我們負責該商場的日常經營並與聯營企業分擔投資風險，故我們將該商場視為自營商場之一。然而，由於我們並未合併該項目公司的經營業績，故我們應佔該商場產生的經營收入於應佔聯營企業利潤而非自有／租賃商場產生的收入中體現。
- (11) 我們擁有運營該商場的項目公司40%的股本權益。由於我們負責該商場的日常經營並與合營企業夥伴分擔投資風險，故我們將該商場視為自營商場之一。然而，由於我們並未合併該項目公司的經營業績，故我們應佔該商場產生的經營收入於應佔合營企業業績而非自有／租賃商場產生的收入中體現。
- (12) 我們擁有運營此商場的項目公司33.33%的股本權益。由於我們負責該商場的日常經營並承擔投資風險，故我們將該商場視為自營商場之一。然而，由於我們並未合併該項目公司的經營業績，故我們應佔該商場產生的經營收入於應佔聯營企業利潤而非自有／租賃商場產生的收入中體現。

業 務

下表按項目及預計開業日期列出了截至2014年12月31日籌備中的自營商場的若干基本資料。

編號	項目 ⁽¹⁾	位置	城市級別	開始施工日期 (年-月)	預計開業日期 (年-月)	實際/估計 總建築面積 (平方米)	截至2014年12月31日 整個項目的總開發成本 ⁽²⁾		股權	
							已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)		
1	武漢額頭灣商場	湖北武漢	二線	2012年9月	2015年8月	179,925	1,052.5	142.0	100%	
2	重慶涪陵商場	重慶	二線	2012年8月	2015年12月	73,875	265.1	1.4	55%	
3	瀋陽于洪商場	遼寧瀋陽	二線	2013年6月	2015年12月	197,882	659.4	382.9	60%	
4	中山港口商場	廣東中山	三線	2013年12月	2015年10月	79,511	173.9	118.8	100%	
5	長沙麓陽商場	湖南長沙	二線	2014年9月	2016年1月	212,266	354.4	443.4	100%	
6	武漢漢西客站商場	湖北武漢	二線	2014年1月	2016年6月	147,971	477.8	311.1	100%	
7	無錫太湖商場	江蘇無錫	二線	2014年3月	2016年1月	172,232	572.6	371.2	100%	
8	天津北辰商場	天津	二線	2014年9月	2016年3月	108,374	573.3	434.3	100%	
9	蘭州高新商場	甘肅蘭州	二線	2013年5月	2016年1月	148,826	134.3	319.9	65%	
10	合肥四里河商場	安徽合肥	二線	2014年11月	2016年12月	149,730	165.3	448.9	100%	
11	哈爾濱西客站商場	黑龍江哈爾濱	二線	2014年9月	2017年3月	148,589	313.4	419.8	100%	
12	西安西豐路商場	陝西西安	二線	—	2017年5月	108,000	—	1,122.2	50%	
13	天津塘沽商場	天津	二線	2013年6月	2016年12月	148,416	490.8	381.4	100%	
14	南京浦口商場	江蘇南京	二線	2014年12月	2017年4月	198,932	412.7	566.7	100%	
15	東莞萬江商場	廣東東莞	二線	2014年9月	2016年7月	94,000	171.7	211.8	70%	
16	呼和浩特玉泉商場	內蒙古呼和浩特	二線	—	2016年7月	130,000	269.0	312.3	9%	
17	深圳羅湖商場	廣東深圳	一線	—	2016年12月	60,000	—	74.8	45%	
18	烏魯木齊會展商場	新疆烏魯木齊	二線	—	2017年5月	144,104	234.6	650.6	100%	
19	昆明盤龍商場	雲南昆明	二線	—	2017年5月	155,000	62.2	901.8	63%	
20	長沙開福商場	湖南長沙	二線	—	2017年5月	160,000	8.5	739.0	52%	
21	哈爾濱松北商場	黑龍江哈爾濱	二線	2014年5月	2017年7月	182,029	339.7	589.6	100%	
22	鄭州南三環商場	河南鄭州	二線	2013年3月	2017年7月	100,000	146.7	331.7	51%	
23	武漢卓刀泉商場	湖北武漢	二線	—	2017年7月	110,000	100.3	507.4	100%	
24	長春錦城商場	吉林長春	二線	—	2018年7月	150,776	—	481.3	51%	
25	西安雁塔朱雀商場	陝西西安	二線	—	2018年7月	100,000	—	349.8	75%	
合計							3,460,438	6,978.3	10,614.1	

業 務

附註：

(1) 根據內部記錄及當前計劃計算得出且或會因我們對整個項目成本結構的調整而變化。

(2) 包括土地獲取成本、施工及安裝成本、撥作資本的利息開支及其他相關成本及開支。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度期間，我們分別開設了6個、7個及10個自營商場，其中4個、7個及6個分別為新開商場，2個、零及4個乃分別自委管商場轉變而成。同期，我們分別關閉2個、1個及2個自營商場：

- 我們關閉了一個合營聯營商場，原因是有關地塊存在業權瑕疵，並計劃在該土地業權瑕疵得以修正時重新開業，以確保符合適用法律法規。當我們首次作為此商場的少數股東，首次與合作夥伴達成合作關係時，合作夥伴已獲得了有關地塊（其實質上為「集體所有」）的土地使用權。如原合作協議中所述，各方了解可將該土地轉為「商業用途」。然而，由於不可預見因素，儘管付出多年的努力，合作夥伴未能轉變有關土地的性質。為遵守適用法律法規，我們放棄了之前的合作關係，並說服我們的合作夥伴關閉商場及與我們重新成立一家合營企業，以便透過公開招標流程獲得同一個地塊適當的土地使用權。新合營企業合作協議規定，合作夥伴應負責準備土地收購（如以拆遷方式），且收購適當的土地使用權應為進行新項目的先決條件。
- 我們迅速調整業務戰略，並關閉了一個固定費用商場，原因是該位置不再具有吸引力，同時於同一城市更有利的位置尋求新商機以獲得更好的經濟回報。
- 我們決定關閉一個租賃商場，原因是業主未解決商場的若干瑕疵（包括土地使用及消防安全審批問題），即便此前我們一再要求業主解決該等問題。因此，為確保符合適用法律法規，我們不得不終止租約。在早期業務拓展階段，我們從第三方租賃了該商場，並為此物業的有利位置所吸引（該位置有利於我們在當地市場建立競爭性商場網絡）。隨著我們的業務繼續拓展，我們一直改進我們的內部控制，以確保符合適用法律法規。作為該內部控制改進流程的一部分，我們一直持續要求我們的出租人糾正該等法律瑕疵，而我們的出租人未能做到。因此，雖然該商場一直在盈利，但我們關閉該商場以確保符合適用法律法規，從而改進內部控制。
- 我們因租約屆滿但未重續而關閉了一個租賃商場。
- 我們因商場業績不佳而關閉了另一個租賃商場，以減少任何進一步虧損。

業 務

於商場運營年度，我們已建立有效的內部系統，以評估、估算及監測自營商場的業績。我們必須滿意項目的預期投資回報，方進行任何實際的商場開發計劃。我們計及土地收購成本、財務成本、當地市場現行租金水平及管理開支等各種因素，以釐定預計投資回報，並針對相關預計投資回報持續審查商場的財務及經營表現。我們亦對潛在合作夥伴及相關地塊開展大量業務及法律盡職調查。請參閱「—經營流程—業務開發」。本公司項目評估委員會及所有相關部門共同審核及批准任何潛在項目。一旦一個商場開業，我們積極實時監測其財務和經營業績，以快速識別並糾正任何不尋常趨勢。我們的總部通常每兩個月與所有小區舉行一次經營管理會議，而我們的小區則與其各自地區的商場舉行月度會議。我們比較每個商場的關鍵財務和經營指標，包括經營收入、利潤、利率及針對預計回報率的出租率，並特別留意業績不佳的商場優勢。我們分析該等商場的管理賬目和經營紀錄，以更好地理解業績不佳的原因，並與當地管理團隊和負有責任的小區合作，以採取補救措施來改善商場管理。但是，若我們雖然持續努力，卻因為超出我們控制以外的因素導致業績持續不佳或其他瑕疵繼續存在，我們將執行精心設計的機制，以決定關閉商場的可能性，如不得不關閉商場，亦將盡可能降低關閉商場對商戶及我們造成的虧損。董事認為，關閉少數自營商場對我們的業務屬不重大，並無且將不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

委管商場

下表按項目及開業日期列出了截至2014年12月31日運營中的委管商場的若干基本資料。

編號	名稱	開業日期 (年-月)	位置	城市級別	出租率 ⁽¹⁾ (%)			管理期限	經營面積 (平方米)
					2012年	2013年	2014年		
					截至12月31日				
1.	徐州復興商場	2001年10月 ⁽²⁾	江蘇徐州	三線	95	94	97	截至2019年12月31日	134,161
2.	揚州潤揚傢俱商場	2006年5月 ⁽³⁾	江蘇揚州	三線	>99	>99	>99	截至2018年12月31日	70,064
3.	石家莊和平商場	2007年1月	河北石家莊	二線	95	>99	>99	截至2020年12月31日	72,234
4.	鹽城世紀商場	2007年9月	江蘇鹽城	三線	91	94	96	截至2019年9月14日	119,430
5.	蚌埠解放商場	2007年12月	安徽蚌埠	其他	92	94	>99	自開業起10年	50,054
6.	洛陽牡丹商場	2008年3月	河南洛陽	三線	>99	>99	>99	正在商談	77,000
7.	西安太白商場	2008年4月	陝西西安	二線	>99	>99	>99	截至2017年4月20日	80,589
8.	淄博昌國商場	2008年9月	山東淄博	三線	>99	>99	>99	自簽約起15年	47,303
9.	桐鄉世紀商場	2008年9月	浙江桐鄉	其他	83	92	>99	自簽約起10年	36,446
10.	合肥信地商場	2008年10月	安徽合肥	二線	98	>99	>99	自簽約起10年	94,366
11.	昆山翠微商場	2008年11月	江蘇昆山	其他	88	97	>99	自簽約起10年	44,115
12.	無錫五洲商場	2009年5月	江蘇無錫	三線	92	97	98	自簽約起10年	56,150
13.	貴陽南明商場	2009年5月	貴州貴陽	二線	>99	>99	>99	自簽約起10年	148,174
14.	佛山樂從商場	2009年5月	廣東佛山	二線	94	98	>99	自簽約起15年	116,947
15.	秦皇島海港商場	2009年6月	江蘇秦皇島	其他	97	>99	>99	自開業起10年	57,239
16.	秦皇島海港商場	2009年9月	河北秦皇島	其他	>99	>99	>99	自簽約起15年	54,475
17.	南通通富商場	2009年9月	江蘇南通	三線	88	75	62	截至2014年12月31日	109,317
18.	常熟洋雷商場	2009年10月	江蘇常熟	其他	53	80	93	截至2017年10月28日	54,826
19.	青島黃島商場	2009年11月	山東青島	二線	84	98	>99	自開業起10年	59,998
20.	南陽建設商場	2009年12月	河南南陽	三線	93	>99	>99	自簽約起15年	42,130
21.	柳州柳南商場	2009年12月	廣西柳州	三線	>99	>99	>99	自簽約起10年	42,602
22.	蘇州橫塘商場	2010年4月	江蘇蘇州	二線	90	>99	>99	自簽約起10年	69,286
23.	泉州洛江商場	2010年5月	福建泉州	三線	67	80	95	自簽約起10年	65,031
24.	廊坊香河商場	2010年5月	河北香河	其他	>99	>99	>99	自簽約起20年	159,079
25.	張家港南二環商場	2010年6月	江蘇張家港	其他	84	95	>99	自開業起10年	76,849

業 務

編號	名稱	開業日期 (年-月)	位置	城市級別	出租率 ⁽¹⁾ (%)			管理期限	經營面積 (平方米)
					2012年	2013年	2014年		
					截至12月31日				
26.	內蒙古赤峰商場	2010年8月	內蒙古赤峰	三線	94	>99	>99	自開業起10年	43,464
27.	淮安清河商場	2010年8月	江蘇淮安	三線	80	95	96	自簽約起15年	59,190
28.	撫順新撫商場	2010年9月	遼寧撫順	其他	93	98	98	自開業起10年	42,192
29.	鞍山千山西路商場	2010年9月	遼寧鞍山	三線	91	98	97	自開業起15年	54,481
30.	宿遷宿豫商場	2010年10月	江蘇宿遷	其他	76	76	90	截至2026年9月30日	81,748
31.	嘉興南湖商場	2010年10月	浙江嘉興	三線	87	75	99	自開業起10年	78,647
32.	龍岩閩西商場	2010年10月	福建龍岩	其他	65	60	89	自開業起10年	56,524
33.	鶴崗工農商場	2010年10月	黑龍江鶴崗	其他	90	87	77	自開業起15年	25,001
34.	台州椒江商場	2010年11月	浙江台州	三線	87	74	76	自簽約起10年	51,180
35.	黃石迎賓商場	2010年12月	湖北黃石	其他	96	>99	99	自簽約起15年	53,518
36.	廈門五緣灣商場	2010年12月	福建廈門	二線	92	>99	>99	自簽約起15年	88,025
37.	大連馬欄商場	2010年12月	遼寧大連	二線	87	>99	95	自簽約起10年	51,854
38.	大同魏都商場	2010年12月	山西大同	其他	>99	>99	>99	自簽約起15年	33,192
39.	日照東港商場	2011年1月	山東日照	其他	62	89	90	自簽約起15年	60,481
40.	石家莊裕華商場	2011年3月	河北石家莊	二線	94	98	>99	自簽約起15年	89,926
41.	舟山臨城商場	2011年3月	浙江舟山	其他	89	>99	>99	自開業起10年	48,975
42.	紹興二環商場	2011年4月	浙江紹興	三線	92	94	97	自開業起10年	79,185
43.	寧波鄞州商場	2011年4月	浙江寧波	二線	80	91	96	自開業起10年	72,933
44.	鎮江丁卯橋商場	2011年5月	江蘇鎮江	三線	99	>99	>99	自簽約起10年	43,775
45.	蘇州蠡口商場	2011年6月	江蘇蘇州	二線	57	91	92	自簽約起10年	101,398
46.	濰坊寒亭商場	2011年6月	山東濰坊	三線	91	99	74	自簽約起15年	42,623
47.	漳州勝利商場	2011年7月	福建漳州	三線	82	98	95	自簽約起10年	71,037
48.	福州三迪商場	2011年7月	福建福州	二線	82	90	97	自開業起10年	78,012
49.	青島城陽商場	2011年8月	山東青島	二線	>99	>99	>99	自簽約起12年	47,552
50.	無錫江陰商場	2011年9月	江蘇江陰	其他	93	>99	>99	自簽約起10年	63,678
51.	邯鄲叢台商場	2011年9月	河北邯鄲	三線	>99	98	97	自簽約起20年	83,467
52.	銀川麗景商場	2011年9月	寧夏銀川	三線	>99	>99	>99	自簽約起10年	58,223
53.	濟寧高新區商場	2011年9月	山東濟寧	三線	96	99	>99	自開業起10年	61,794
54.	曲靖麒麟商場	2011年10月	雲南曲靖	其他	93	86	90	自簽約起15年	31,441

業 務

編號	名稱	開業日期 (年-月)	位置	城市級別	出租率 ⁽¹⁾ (%)			管理期限	經營面積 (平方米)
					2012年	2013年	2014年		
					截至12月31日				
55.	莆田荔城商場	2011年10月	福建莆田	其他	70	77	84	自開業起10年	68,475
56.	湖州二環商場	2011年11月	浙江湖州	三線	74	95	99	自簽約起10年	69,830
57.	廣州天河商場	2011年11月	廣東廣州	一線	45	37	94	截至2028年9月30日	40,649
58.	呼和浩特新城商場	2011年11月	內蒙古呼和浩特	二線	90	77	91	自開業起15年	64,194
59.	無錫宜興商場	2011年11月	江蘇宜興	其他	85	61	76	自開業起10年	68,106
60.	北京東五環商場	2011年12月 ⁽³⁾	北京	一線	81	94	>99	自開業起10年	81,003
61.	株洲天元商場	2011年12月	湖南株洲	三線	>99	>99	>99	不適用	78,887
62.	合肥政務商場	2012年4月	安徽合肥	二線	>99	>99	>99	自開業起10年	108,803
63.	西安龍首商場	2012年4月	陝西西安	二線	88	77	90	自開業起5年	140,486
64.	三明三元商場	2012年9月	福建三明	其他	84	95	97	自開業起10年	50,896
65.	西安北二環商場	2012年9月	陝西西安	二線	90	97	92	自開業起10年	113,195
66.	淮安翔宇商場	2012年10月	江蘇淮安	三線	>99	>99	97	自開業起10年	70,238
67.	中山興南商場	2012年10月	廣東中山	三線	69	93	>99	自開業起8年	57,597
68.	巴彥淖爾臨河商場	2012年10月	內蒙古巴彥淖爾	其他	>99	91	72	自開業起10年	41,036
69.	滄州運河商場	2012年11月	河北滄州	三線	90	99	99	自簽約起15年	48,687
70.	萊陽煙青商場	2012年11月	山東萊陽	其他	59	95	48	自開業起10年	59,128
71.	煙台一期商場	2012年12月	山東煙台	三線	37	91	88	自簽約起10年	72,922
72.	邢台中華商場	2013年4月	河北邢台	三線	—	98	96	自開業起10年	83,929
73.	紹興柯橋商場	2013年5月	浙江紹興	三線	—	>99	>99	自簽約起15年	59,125
74.	泰州高港商場	2013年7月	江蘇泰州	三線	—	90	>99	自開業起10年	42,809
75.	新鄉平原商場	2013年9月	河南新鄉	三線	—	96	95	自開業起10年	63,471
76.	淮北杜集商場	2013年12月	安徽淮北	其他	—	>99	>99	自開業起10年	46,348
77.	寧波港隆商場	2013年12月	浙江寧波	二線	—	76	95	自開業起10年	61,476
78.	慈溪逍林商場	2013年12月	浙江慈溪	其他	—	>99	>99	自開業起20年	54,877
79.	台州洪家商場	2013年12月	浙江台州	三線	—	91	98	自開業起10年	47,127
80.	包頭高新區商場	2014年1月	內蒙古包頭	三線	—	—	90	自開業起20年	55,062
81.	吉林船營商場	2014年2月	吉林吉林	三線	—	—	98	自開業起10年	72,139
82.	馬鞍山雨山商場	2014年3月	安徽馬鞍山	三線	—	—	>99	自開業起10年	49,361
83.	松原寧江商場	2014年3月	吉林松原	三線	—	—	95	自開業起10年	48,839

業 務

編號	名稱	開業日期 (年-月)	位置	城市級別	出租率 ⁽¹⁾ (%)			管理期限	經營面積 (平方米)
					2012年	2013年	2014年		
					截至12月31日				
84.	合肥裕溪商場	2014年3月	安徽合肥	二線	—	—	95	自開業起10年	81,380
85.	銅陵天山商場	2014年5月	安徽銅陵	其他	—	—	>99	自開業起10年	53,614
86.	濰坊壽光商場	2014年6月	山東壽光	其他	—	—	95	自開業起10年	38,518
87.	溫州慈湖商場	2014年6月	浙江溫州	二線	—	—	95	自開業起15年	88,186
88.	銀川平羅商場	2014年6月	寧夏銀川	三線	—	—	89	自簽約起10年	40,216
89.	泰州興化商場	2014年7月	江蘇興化	其他	—	—	94	自開業起10年	24,752
90.	庫爾勒商場	2014年8月	新疆庫爾勒	其他	—	—	99	自開業起10年	60,664
91.	成都金牛商場	2014年8月	四川成都	二線	—	—	>99	不適用	102,024
92.	陽泉大連東路商場	2014年9月	山西陽泉	其他	—	—	91	自開業起15年	46,766
93.	棗莊滕州商場	2014年9月	山東滕州	其他	—	—	>99	自開業起10年	39,507
94.	恩施舞陽商場	2014年9月	湖北恩施	其他	—	—	>99	自開業起10年	26,571
95.	湘潭富州商場	2014年9月	湖南湘潭	其他	—	—	>99	自開業起15年	50,284
96.	內江甜城商場	2014年9月	四川內江	其他	—	—	>99	自開業起10年	49,298
97.	福清福政商場	2014年10月	福建福清	其他	—	—	>99	自開業起10年	30,014
98.	寧波余姚商場	2014年10月	浙江余姚	其他	—	—	>99	自開業起20年	55,561
99.	承德雙塔山商場	2014年10月	河北承德	其他	—	—	>99	自開業起10年	41,785
100.	衡陽蒸湘商場	2014年11月	湖南衡陽	三線	—	—	98	自開業起15年	45,252
101.	安順西秀商場	2014年11月	貴州安順	其他	—	—	>99	自開業起10年	39,162
102.	烏蘭察布集寧商場	2014年11月	內蒙古烏蘭察布	其他	—	—	95	自開業起10年	32,463
103.	泉州安溪商場	2014年11月	福建安溪	其他	—	—	90	自開業起10年	33,637
104.	寶雞金台商場	2014年11月	陝西寶雞	其他	—	—	88	自開業起3年	39,260
105.	襄陽高新區商場	2014年12月	湖北襄陽	三線	—	—	96	自開業起10年	53,642
106.	唐山遷安商場	2015年1月	河北遷安	三線	—	—	95	自開業起10年	36,768
	合計								6,719,395

附註：

- (1) 出租率乃基於內部記錄，按截至各有關期末商場的實際租賃面積除以經營面積計算得出。一年內不同期間，出租率可能較高或較低。
- (2) 於2012年轉為委管商場。
- (3) 於2011年轉為委管商場。

業 務

下表按項目載列截至2014年12月31日已獲得地塊且預計於2015年底前開業的籌備中的委管商場的若干基本資料。

編號	項目	位置	城市級別	簽訂日期	預計總建築面積
1.	佛山南海項目	廣東佛山	二線	2010年4月	100,000
2.	德州東風項目	山東德州	三線	2011年1月	80,000
3.	懷化河西項目	湖北懷化	其他	2011年1月	60,000
4.	高淳固城湖項目	江蘇南京	二線	2012年2月	60,000
5.	石家莊古城項目	河北石家莊	二線	2012年4月	140,000
6.	亳州譙城項目	安徽亳州	其他	2012年4月	60,000
7.	通化江南項目	吉林通化	其他	2012年7月	70,000
8.	安海濱海項目	福建南安	其他	2012年7月	70,000
9.	寧德閩東項目	福建寧德	其他	2012年7月	40,000
10.	衡陽秦湘項目	湖南衡陽	其他	2012年9月	65,000
11.	雲南東峰項目 ⁽¹⁾	雲南東峰	三線	2012年11月	65,000
12.	連雲港科苑項目 ⁽¹⁾	江蘇連雲港	其他	2012年11月	40,000
13.	固始怡和項目 ⁽²⁾	河南固始	三線	2013年1月	80,000
14.	烏海凱陽項目	內蒙古烏海	其他	2013年2月	50,000
15.	貴陽北京二環項目	貴州貴陽	其他	2013年3月	60,000
16.	諸暨東二環項目	浙江諸暨	二線	2013年5月	120,000
17.	泗陽人民項目	江蘇泗陽	其他	2013年5月	75,000
18.	吳江雲龍項目	江蘇吳江	其他	2013年6月	45,000
19.	錫林浩特項目	內蒙古錫林郭勒	二線	2013年7月	50,000
20.	聊城東昌項目	山東聊城	其他	2013年8月	52,000
21.	淄博周村項目	山東淄博	三線	2013年10月	70,000
22.	遵義天池項目 ⁽³⁾	貴州遵義	三線	2013年10月	47,000
23.	如皋海洋項目 ⁽⁴⁾	江蘇如皋	其他	2013年11月	40,000
24.	保樂凱大街項目 ⁽⁴⁾	江蘇保樂	其他	2013年11月	55,000
25.	偃師杜甫項目	河南偃師	其他	2013年12月	90,000
26.	寧鄉金洲項目 ⁽⁵⁾	湖南寧鄉	其他	2013年12月	55,000
27.	泰安龍潭路項目	山東泰安	其他	2013年12月	60,000
28.	南充高坪項目	四川南充	二線	2013年12月	50,000
29.	瀋陽東環項目	遼寧瀋陽	其他	2014年2月	60,000
30.	鞍山海城項目	遼寧鞍山	其他	2014年5月	30,000
31.	通遼青龍山項目	遼寧通遼	其他	2014年5月	57,000
32.	宣威文化項目	內蒙古宣威	三線	2014年6月	50,000
33.	瑞昌楊林湖項目	江西瑞昌	其他	2014年6月	30,000
34.	隴西長安項目	甘肅隴西	其他	2014年8月	30,000
35.	博樂建國項目	新疆博樂	其他	2014年11月	30,000
36.	宣城雙橋項目	安徽宣城	其他	2014年12月	30,000
37.	合計			2014年12月	2,226,000

附註：

- (1) 於2015年3月開業。
- (2) 於2015年3月開業。
- (3) 於2015年4月開業。
- (4) 於2015年3月開業。
- (5) 於2015年4月開業。

業 務

下表按項目載列截至2014年12月31日籌備中的已獲得地塊且預計於2015年後開業的委管商場的若干基本資料。

編號	項目	位置	城市級別	簽約日期 (年-月)	估計總建築面積 (平方米)
1	汕頭藍水星菜園項目	廣東汕頭	其他	2008年9月	120,000
2	哈爾濱金色萊茵項目	黑龍江哈爾濱	二線	2009年6月	130,000
3	天津武清項目	天津	其他	2009年10月	150,000
4	武漢竹葉山項目	湖北武漢	二線	2009年10月	180,000
5	唐山路北項目	河北唐山	三線	2010年6月	100,000
6	濱州黃河項目	山東濱州	三線	2010年6月	60,000
7	營口鮫魚圈項目	遼寧營口	其他	2011年1月	80,000
8	永安新六項目	福建永安	其他	2011年2月	60,000
9	通遼紅光項目	內蒙古通遼	三線	2011年3月	80,000
10	北海南珠項目	廣西北海	其他	2011年3月	80,000
11	錦州中央南街項目	遼寧錦州	其他	2011年3月	80,000
12	四平開發區項目	吉林四平	其他	2011年6月	80,000
13	遼陽河東項目	遼寧遼陽	其他	2011年7月	80,000
14	張家口站前東大街項目	河北張家口	其他	2011年8月	118,000
15	朝陽中興街項目	遼寧朝陽	其他	2011年10月	60,000
16	唐山豐潤項目	河北唐山	其他	2011年12月	60,000
17	周口黃河項目	河南周口	三線	2012年1月	65,000
18	上虞四環路項目	浙江上虞	三線	2012年3月	75,000
19	福州建江項目	福建福州	其他	2012年4月	60,000
20	玉林二環北路項目	廣西玉林	二線	2012年5月	80,000
21	晉城澤州項目	山西晉城	三線	2012年8月	60,000
22	大連旅順口項目	遼寧大連	其他	2012年8月	50,000
23	樂山蟠龍路項目	四川樂山	其他	2012年10月	70,000
24	南寧仙葫大道項目	廣西南寧	其他	2012年10月	90,000
25	金華金衢路項目	浙江金華	三線	2012年11月	100,000
26	滁州琅琊區項目	安徽滁州	其他	2012年11月	80,000
27	大連金州項目	遼寧大連	其他	2012年11月	80,000
28	武漢江夏項目	湖北武漢	二線	2012年12月	50,000
29	孝義崇文街項目	山西孝義	其他	2012年12月	60,000
30	紅河州蒙自市項目	雲南紅河	其他	2013年3月	50,000
31	葫蘆島扶民街項目	遼寧葫蘆島	其他	2013年3月	50,000
32	象山陳鄉項目	浙江象山	其他	2013年5月	50,000
33	綿陽梓潼項目	四川綿陽	其他	2013年6月	68,000
34	慶陽朔州項目	甘肅慶陽	其他	2013年6月	50,000
35	池州站前路項目	安徽池州	其他	2013年6月	70,000
36	昌吉世紀大道項目	新疆昌吉	其他	2013年6月	60,000
37	運城聖惠路項目	山西運城	其他	2013年6月	60,000
38	晉江黃高項目	福建晉江	其他	2013年6月	80,000

業 務

編號	項目	位置	城市級別	簽約日期 (年-月)	估計總建築面積 (平方米)
39	平南	福建	其他	2013年6月	56,000
40	陽鹿	河南	其他	2013年6月	60,000
41	凱里	貴州	其他	2013年6月	60,000
42	紹興	浙江	其他	2013年6月	50,000
43	化沙	河北	其他	2013年6月	40,000
44	順和	山東	其他	2013年6月	70,000
45	荆門	湖北	其他	2013年7月	50,000
46	運城	山西	其他	2013年7月	50,000
47	渭南	陝西	其他	2013年7月	70,000
48	州新	徐州	其他	2013年8月	40,000
49	港中	廣西	其他	2013年8月	60,000
50	運城	山西	其他	2013年9月	60,000
51	玉溪	雲南	其他	2013年10月	60,000
52	城龍	安徽	其他	2013年10月	40,000
53	縣中	江蘇	其他	2013年10月	30,000
54	鳳陽	山東	三線	2013年10月	60,000
55	豐開	湖北	其他	2013年10月	50,000
56	德經	湖南	其他	2013年11月	60,000
57	天津	天津	其他	2013年11月	50,000
58	防江	廣西	其他	2013年11月	60,000
59	介三	山西	其他	2013年11月	50,000
60	昌寧	四川	其他	2013年11月	50,000
61	宜遠	江西	其他	2013年11月	41,000
62	年北	青海	其他	2013年11月	50,000
63	東五	河南	其他	2013年12月	48,000
64	芒陽	湖北	其他	2013年12月	60,000
65	州大	湖南	三線	2013年12月	56,000
66	白公	江蘇	其他	2013年12月	50,000
67	宜禾	湖北	其他	2013年12月	30,000
68	揚山	江蘇	其他	2013年12月	48,000
69	水大	安徽	其他	2013年12月	40,000
70	寶慶	新疆	其他	2013年12月	70,000
71	溫宿	山東	其他	2013年12月	50,000
72	合肥	貴州	其他	2013年12月	60,000
73	塔路	新疆	其他	2013年12月	40,000
74	紅星	山東	其他	2013年12月	40,000
75	金河	安徽	三線	2013年12月	60,000
76	穎西	四川	其他	2013年12月	80,000
77	州末	河南	其他	2013年12月	20,000
78	陽朝	安徽	三線	2013年12月	50,000
79	同心	山東	其他	2013年12月	50,000
80	文登	福建	其他	2013年12月	48,000
	濱江	貴州	其他	2013年12月	60,000
	鐘山	湖北	其他		
	東大	鄂州	其他		

業 務

編號	項目	位置	城市級別	簽約日期 (年-月)	估計總建築面積 (平方米)
81	濮陽黃河路中段項目	河南濮陽	其他	2013年12月	60,000
82	牡丹江海濱路項目	江蘇牡丹江	其他	2013年12月	60,000
83	泗州酒樓項目	江蘇泗洪	其他	2013年12月	50,000
84	孝感坤大道項目	湖北孝感	三線	2013年12月	80,000
85	蕪湖黃河路項目	安徽蕪湖	三線	2013年12月	60,000
86	南通海安項目	江蘇南通	其他	2013年12月	46,000
87	瑞安飛雲項目	浙江瑞安	其他	2013年12月	80,000
88	吳忠一環項目	寧夏吳忠	三線	2013年12月	56,000
89	長沙望城項目	湖南長沙	其他	2013年12月	105,000
90	金沙黃河大道項目	貴州金沙	其他	2013年12月	40,000
91	宣城創業路項目	安徽宣城	其他	2013年12月	50,000
92	畢節碧陽大道項目	貴州畢節	其他	2013年12月	55,000
93	巨野花冠路項目	山東巨野	其他	2014年3月	40,000
94	遵義湘江大道項目	貴州遵義	其他	2014年3月	60,000
95	梅州劍英大道項目	廣東梅州	其他	2014年4月	50,000
96	烏蘇黃河路項目	新疆烏蘇	二線	2014年4月	20,000
97	武漢盤龍項目	湖北武漢	二線	2014年5月	120,000
98	福州倉山項目	福建福州	其他	2014年5月	97,000
99	銅梁廣龍路項目	重慶銅梁	二線	2014年5月	60,000
100	貴陽金陽大道項目	貴州貴陽	三線	2014年5月	60,000
101	郴州湘江路項目	湖南郴州	其他	2014年6月	60,000
102	忻州梨花街項目	山西忻州	其他	2014年6月	60,000
103	婁底樂坪大道項目	湖南婁底	三線	2014年6月	60,000
104	郴州青年大道項目	湖南郴州	三線	2014年6月	35,000
105	昆明呈貢項目	雲南昆明	二線	2014年6月	60,000
106	昆明五華項目	雲南昆明	二線	2014年6月	70,000
107	武漢漢陽項目	湖北武漢	其他	2014年6月	120,000
108	興義桔山項目	貴州興義	三線	2014年6月	50,000
109	滄州河間項目	河北滄州	其他	2014年6月	30,000
110	銅川華夏項目	陝西銅川	其他	2014年6月	50,000
111	婁底迎春項目	湖南婁底	其他	2014年6月	50,000
112	貴州市丹陽大街項目	四川自貢	其他	2014年7月	40,000
113	遂寧射洪縣項目	四川遂寧	其他	2014年7月	30,000
114	榮昌縣龍大道項目	重慶榮昌	其他	2014年7月	30,000
115	安岳欒都大道項目	四川安岳	三線	2014年7月	30,000
116	滄州任丘市項目	河北滄州	三線	2014年7月	46,000
117	邢台市威縣項目	河北邢台	其他	2014年8月	30,000
118	綏化中直路項目	黑龍江綏化	其他	2014年8月	60,000
119	簡陽成簡快速通道項目	四川簡陽	其他	2014年8月	40,000
120	定遠永康路項目	安徽定遠	二線	2014年9月	50,000
121	成都武侯區項目	四川成都	其他	2014年9月	80,000
122	寶應縣南淮江路項目	江蘇寶應	其他	2014年9月	60,000

業 務

編號	項目	位置	城市級別	簽約日期 (年-月)	估計總建築面積 (平方米)
123	來賓柳來路項目	廣西來賓	三線	2014年9月	30,000
124	中山坦洲鎮項目	廣東中山	其他	2014年9月	50,000
125	仁懷酒南路項目	貴州仁懷	其他	2014年9月	30,000
126	永川興龍大道項目	重慶永川	其他	2014年10月	50,000
127	東港振興街項目	遼寧東港	其他	2014年10月	35,000
128	阜新彰武縣項目	遼寧阜新	其他	2014年10月	20,000
129	韶關323國道項目	廣東韶關	其他	2014年10月	60,000
130	重慶璧山項目	重慶璧山	其他	2014年10月	60,000
131	麗水大沅街項目	浙江麗水	其他	2014年10月	30,000
132	孝感漢川市項目	湖北孝感	二線	2014年11月	40,000
133	合肥新華城項目	安徽合肥	其他	2014年11月	55,000
134	重慶沙坪壩區項目	重慶沙坪壩	其他	2014年11月	60,000
135	六盤水涼都大道項目	貴州六盤水	二線	2014年11月	40,000
136	南昌縣金沙大道項目	江西南昌	三線	2014年11月	45,000
137	常州溧陽市項目	江蘇常州	其他	2014年11月	50,000
138	鄒城崇義路項目	山東鄒城	其他	2014年11月	40,000
139	仁壽陵州大道項目	四川仁壽	三線	2014年11月	45,000
140	咸陽秦都區項目	陝西咸陽	二線	2014年11月	60,000
141	杭州蕭山區項目	浙江杭州	三線	2014年11月	40,000
142	咸陽秦都區項目	陝西咸陽	三線	2014年11月	70,000
143	金華蘭溪市項目	浙江金華	三線	2014年12月	50,000
144	玉林市陸川縣項目	廣西玉林	其他	2014年12月	25,000
145	都勻貴新高速項目	貴州都勻	其他	2014年12月	50,000
146	畢節市杜鵑路項目	貴州畢節	三線	2014年12月	50,000
147	煙台市牟平區項目	山東煙台	其他	2014年12月	50,000
148	阿克蘇賽克帕其村項目	新疆阿克蘇	其他	2014年12月	30,000
149	武威緯四路項目	甘肅武威	其他	2014年12月	45,000
150	安慶縱陽縣項目	安徽安慶	其他	2014年12月	25,000
151	景德鎮樂平市項目	江西景德鎮	其他	2015年1月	30,000
152	安陽湯陰縣項目	河南安陽	其他	2015年1月	20,000
153	宿州汴河西路項目	安徽宿州	二線	2015年2月	46,000
154	合肥濱湖新區項目	安徽合肥	二線	2015年2月	98,000
	合計				8,982,000

業 務

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度期間，我們分別開設了11個、8個及27個委管商場，其中，10個、8個及27個分別為新開商場，1個、零個及零個乃分別自自營商場轉變而成。同期，我們分別關閉3個、零個及3個委管商場。我們關閉相關商場，主要原因是業績不佳。董事認為，關閉少數委管商場對我們業務的影響屬不重大，且並無且將不會對我們的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

項目描述

自營商場

以下載列我們四個商場的描述，該等商場代表了我們的自營商場業務。

上海浦東金橋商場



上海浦東金橋商場代表著我們先進的第九代商場形式，位於上海浦東新區金橋核心商業區內，並於2013年12月開始運營。商場位於新金橋路及金藏路兩條主幹道交匯處，輻射金橋、碧雲、外高橋及陸家嘴五大人流密集的住宅及商業社區，毗鄰金橋國際商業中心。金橋核心商業區住有約五十萬居民。

上海浦東金橋商場有著更好的購物環境及在裝飾上富含藝術元素。商場表面飾以蜂巢元素，表示對家的渴望。該商場為首批擁有智能機器人嚮導服務的家居裝飾及傢俱商場之一、「美居藝文堂」多功能文化空間及其自身舞台劇的家居裝飾及傢俱商場。商場亦不時舉辦藝術活動。

截至2014年12月31日，上海浦東金橋商場的總經營面積約為77,724平方米，並擁有341名商戶。

業 務

上海真北商場



我們的總部所在地上海真北商場為我們的網絡內單商場收入最高的商場，2014年的收入逾人民幣400百萬元。上海真北商場位於上海普陀區中環商圈內，並於2000年10月開始運營。商場設有從一樓直達五樓的太空電梯。商場最精彩的特色之一是「公元2500年體驗館」，館內透過360度屏幕展出未來智能家居特色，深受政府代表、潛在合作夥伴及學生導賞團歡迎。

截至2014年12月31日，上海真北商場的總經營面積約為182,659平方米，並擁有1,093名商戶。

重慶江北商場



重慶江北商場是我們業績最佳的租賃商場，2014年的收入接近人民幣200百萬元。重慶江北商場位於重慶兩江新區，於2006年12月開始運營。唯美的外觀及高端購物設施使得該商場成為當地市場的領先參與者。商場內設置生態園林，以小橋流水、熱帶雨林及奇花異草為特色。重慶江北商場向顧客提供了愉快獨特的購物體驗。

截至2014年12月31日，重慶江北商場的總經營面積約為101,918平方米，並擁有398名商戶。

業 務

北京東四環商場



北京東四環商場是我們於北京業績最佳的商場，2014年的收入接近人民幣300百萬元。北京東四環商場位於北京市朝陽區，於2006年10月開始運營。商場內部設計不僅向顧客提供綠色購物環境，而且突出了高品質產品的特點。商場內囊括了不少高級及世界知名的產品，（如蘭博基尼、Turri及Natuzzi以及國內頂級設計品牌。北京東四環商場已成為該地區高端家居裝飾及傢俱商場的經典代表。

截至2014年12月31日，北京東四環商場的總經營面積約為80,322平方米，並擁有445名商戶。

委管商場

以下載列我們兩個委管商場的描述，該等商場代表了我們的商場委管業務。

石家莊裕華商場



石家莊裕華商場是河北省石家莊最大的綜合家居商場之一。作為我們的第七代商場之一，商場以經典外觀設計為裝飾主題，其外觀緊貼流行趨勢，已成為地標性建築。該商場亦配置了各種以客為本的基本設施。石家莊裕華商場是我們物流配送服務的試點商場，旨在於打造華北地區家居物流專業服務基地。

截至2014年12月31日，石家莊裕華商場的總經營面積約為89,926平方米，並擁有506名商戶。

業 務

淄博昌國商場



淄博昌國商場位於山東省內，作為我們的第七代商場之一，具有藝術性的外觀及精緻的生態園林內景。商場舉辦了一系列以「愛家」為主題的推廣活動，在顧客中傳遞家庭價值觀，這與我們的品牌推廣相一致。

截至2014年12月31日，淄博昌國商場的總經營面積約為47,303平方米，並擁有251名商戶。

營銷和促銷

促銷

我們經常組織促銷活動來刺激消費並進一步提高商場的知名度。我們通常與商戶聯合舉辦促銷活動。促銷活動所產生的成本和費用由雙方共同承擔。總部確定活動主題以及活動將包含的商品類別，而個別商場和商戶開展促銷活動並確定折扣幅度等細節問題。我們在全國範圍內集中協調促銷活動，此類活動可為我們和商戶帶來更為高效及具成本效益的營銷效果。我們的促銷活動包括會員計劃中的現金券、折扣、贈品、抽獎和積分。

我們定期在所有商場舉行大型促銷活動，如在勞動節和國慶節期間舉辦節日促銷，在每年的三月舉辦名為「兩天來了」的季節性促銷活動。我們還根據消費者的季節性需求在全年組織10至12次活動推廣特定類別的產品。此外，個別商場可以不時因時制宜舉辦商場層面的促銷活動，例如季節促銷活動、商場週年促銷活動和節日促銷活動。我們在設計和組織促銷活動方面的努力產生了可觀的回報。於往績記錄期間，我們協同進行了24場全國市場營銷活動。我們認為，促銷活動為我們的商場帶來了更大的客戶流量和更高的銷售總額。鑒於我們資深的管理能力和先進的信息技術系統實力，我們能夠充分應對促銷活動期間銷售額及客流量的顯著增長。

紅星美凱龍會員計劃

除促銷活動之外，我們還從2015年1月1日起制定了紅星美凱龍會員計劃，作為長期銷售和營銷活動。客戶要加入會員計劃，通常須在我們其中一個商場登記其聯繫方式。在所

業 務

有商場中，我們的會員在特定日子購買指定商品時享有一定的折扣。會員也可以按購買量累計積分，而積分可兌換禮品或現金券。

我們的會員計劃讓我們能夠收集和分析會員信息，這些會員就本質而言是消費能力較高的常客。透過對其消費習慣和消費品味進行分析，可以讓我們進一步完善我們的品牌和所提供產品，並開展更高效及具針對性的市場營銷。截至最後可行日期，我們已成功接納逾1,409,200名會員，其中超過124,000名會員於截至2015年4月30日止四個月於我們的商場購物。會員的平均採購額約為人民幣29,330元，約為所有客戶平均採購額的2.4倍。

新業務及近期發展

線上及電子商務業務

於過去的幾年，我們已探尋並使用建立網上業務佈局的多種方法，包括MMall.com及HX Shop。我們認為我們的核心優勢在於全國範圍的實體網絡。目前，我們正積極擴張我們的網上應用服務以完善線下網絡，創造無縫多渠道電子商務零售體驗。

我們已推出電子商務應用作為電子商務業務的一部分，以創造無縫多渠道零售體驗並預期會於2015年底於全國範圍內上線。我們的流動應用程序透過電子商務平台為我們的零售客戶提供互動式購物體驗，他們可查看設計場地以獲取室內裝飾想法、撰寫評論、儲存或與家人朋友分享圖片，並可在網上購買產品。我們的流動應用程序亦能令透過向商戶提供與潛在客戶接觸的新窗口，令商戶受惠。另一方面，我們的流動應用程序增強了客戶黏性及提高了轉化率，提高我們商場的總銷售額。電子商務平台收集的第一手消費者資料進一步完善數據庫，有助我們分析、研究消費者品味及行業趨勢，是我們與商戶寶貴的商業情報。

家居設計及裝修

隨著商場的業務持續快速增長，我們也擴張業務至家居設計。家居設計是家居裝飾及傢俱價值鏈中的上游行業。我們預計這一創舉不僅能夠增加我們與現有客戶的業務量，更能帶來新客戶，使我們在家居裝飾及傢俱行業佔據更大的市場份額。我們挑選資深的家居設計專業人士，在其發展家居設計上進行投資並利用我們的品牌知名度來幫助他們。我們的合作夥伴可選擇在我們商場內開店，進一步享有我們的支持以及我們的客戶群。作為交換，這些創業人士同意由其自身或客戶推薦從我們商場中每年購買不少於80%的家居裝飾及傢俱材料，因此我們的銷售量得到提升。我們亦向零售客戶提供家居裝飾及傢俱產品的裝飾及銷售服務。

業 務

我們於2013年9月開始投資家居設計創業，截至最後可行日期，我們已投資了14家創業公司，投資總額約為人民幣30.4百萬元。隨著這些新公司不斷成長並成熟，我們作為他們的合夥人可以進一步利用這種合作關係分享其品牌知名度和客戶群。

消費者／商戶金融

為進一步利用我們廣泛的客戶群及商戶群以及迎合高端家居裝飾及傢俱零售行業對消費者／商戶金融日益增長的需求，我們已通過與大型商業銀行合作拓展至消費者及商戶金融，以向客戶提供分期付款服務。我們亦於2014年12月與數家行業合作夥伴建立了一家消費金融合資公司(其中包括海爾)以提供消費貸款及相關諮詢、經紀和保險服務。我們的合營企業已經獲得銀監會等中國政府部門所有必要的監管審批。截至2015年2月28日止兩個月期間，我們的合營企業提供了消費貸款約人民幣2百萬元。

我們認為，通過交叉銷售，我們進入消費者／商戶金融行業不僅滿足了客戶及商戶的融資需求，更有助於保留和擴大我們的客戶群及商戶群。

預付卡

2013年6月，我們獲得了上海市商務委員會的批准，可以簽發單用途預付卡以便在上海建立商業信用體制。我們提供不設有效期的記名預付卡及有效期為三年的不記名預付卡。到期的不記名預付卡可續期，須支付人民幣10元的固定行政費用。該等預付卡可在我們商場的服務櫃檯處購買。持卡人通常有權在我們的促銷活動及銷售中享有2%至5%的折扣，有時會達到10%。

該卡深受顧客歡迎，是一種方便的付款渠道。客戶購物時使用本公司的該卡亦可享一定比例的折扣。更重要的是，預付卡增加了現有客戶的忠誠度並帶來更多新客戶。這些新客戶有些受該卡所附帶的折扣吸引，有些是收到該卡作為禮品或在促銷活動中免費獲得。因此，預付卡進一步擴大了我們的客戶群。預付卡銷售收入也為我們帶來一定的資本價值，因為我們僅需在結算期(最長可達七天)結束之時將相關商品售出所得款項轉入商戶的賬戶。截至最後可行日期，我們已發行預付卡，總額約為人民幣3,650.0百萬元。截至2013年12月31日止七個月，我們的預付卡業務產生的收入，指我們根據已發行的預付卡數量收取的佣金，約為人民幣3.3百萬元，截至2014年12月31日止年度約為人民幣25.2百萬元，及截至2015年3月31日止三個月約為人民幣6.5百萬元。

物流配送

自2014年11月以來，我們的業務拓展至產品送貨和組裝服務，進一步提升客戶在我們商場中的購物體驗，鞏固了我們與各商戶之間的關係。該服務屬於家居裝飾及傢俱零售行

業 務

業中的下游業務。家居裝飾及傢俱零售行業市場慣例是賣家(如我們的商戶)聘用小型物流公司發運並組裝產品，導致物流市場高度分散，發貨及組裝服務的質量也難以得到保證。為了提供更好、始終如一的服務，我們聘用聲譽良好的大型物流公司為商戶提供送貨及組裝服務，而且倉庫位於我們的商場附近，商戶可於同一城市內同一地點儲存所有存貨。我們向商戶收取一定的儲存和發運費。在我們給客戶的回訪電話或短信中，我們不僅邀請買家評估產品，還詢問其對送貨和組裝服務的反饋，以便更好地控制質量。

我們認為，集中送貨和組裝服務能提高服務質量、降低經營成本，並使我們與品牌供應商之間的關係更為緊密。通過建立物流分銷中心，僱用專業的物流公司集中儲存及運送我們商場售出的產品，我們於2014年11月在河北省石家莊開始我們的試行方案。截至2015年2月28日止兩個月期間，我們已為21個品牌提供集中送貨及物流服務，收入約達人民幣210,000元。

統一採購

除我們商場的零售客戶外，為吸引更多大宗客戶，我們也就家居裝飾及傢俱材料面向企業(尤其是房地產開發商)提供統一採購選擇。近年，城市消費能力持續增長，對精裝房的需求也持續擴大，因而房地產開發商需要採購更多家居裝飾及傢俱材料。我們主動接觸財務狀況穩定並且有多種融資來源的中小型房地產開發商，並向其提供報價。利用我們與各品牌之間的長期關係以及我們在家居裝飾及傢俱行業中領先的市場地位，我們能夠為房地產開發商從供應商處大批量採購商品時獲得優惠折扣。

我們提供這些服務並不收取採購費，但會從供應商處收取一定比例的佣金。截至最後可行日期，我們提供的家居裝飾及傢俱材料統一採購服務的採購總額約為人民幣663百萬元，佣金總額約為人民幣265,000元。

新品牌

除核心品牌「紅星美凱龍」外，我們亦推廣多個家居裝飾及傢俱品牌，以根據多個品牌戰略獲得日益多元化的家居裝飾及傢俱客戶群。

於2013年上半年開始，我們已引入更加時尚、高科技品牌「紅星•歐麗洛雅」，以吸引年輕消費者。截至最後可行日期，我們已訂立3份委管協議及15份框架協議，以經營預計將於18個城市運營的「紅星•歐麗洛雅」品牌商場。我們預計於2016年底前開業第一個「紅星•歐麗洛雅」商場。

業 務

我們亦積極尋求與其他聲譽良好的市場參與者合作，以擴大我們的品牌組合和市場份額，實現利益雙贏。於2014年5月，我們與高端家居裝飾及傢俱商場運營商吉盛偉邦訂立商標許可協議。據此，吉盛偉邦授權我們在委管商場使用其八個註冊商標，使用期限為30年，自2014年6月1日至2044年5月30日。我們也有權將該等商標許可轉授予家居裝飾及傢俱零售業的第三方。根據與吉盛偉邦的協議，我們承諾確保與許可商標相關的服務質量，以維護吉盛偉邦的市場聲譽。我們需為各許可商場要支付一筆許可費，該費用由一筆固定金額的啟動資金以及一筆年費組成。年費金額因位置不同而有所不同。根據與吉盛偉邦的協議，為維持吉盛偉邦品牌知名度及人氣，我們每年以許可商標名義開設的家居裝飾及傢俱商場不得少於八個。假如我們未能做到，吉盛偉邦有權在第二年以相同的許可商標名義自行開設家居裝飾及傢俱商場，惟新開設的吉盛偉邦商場數目不超過八個。此外，無論我們每年開設多少個商場，吉盛偉邦當年均有權開設不超過兩個自營家居裝飾及傢俱商場。

因此，我們能夠根據某一特定商場的地理位置和目標客戶選擇更適合我們商場的牌名，以進一步拓寬我們的客戶群。同時利用我們現有的銷售網絡以及家居裝飾及傢俱商場經營經驗。

客戶服務

我們認為，業內領先的客戶服務也是客戶忠誠度和滿意度的基本要素。我們每家商場均設有客戶服務中心。我們提供的客戶服務一般包括以下幾種：

- 退貨服務，我們的退貨政策允許客戶可以購買後30天內無條件退貨；
- 如果在購買後七天內，已於我們商場購買商品的客戶發現其購買商品時所付的價格高於我們同一城市同一類型其他商場相同產品的售價，我們承諾向客戶退還三倍差價；
- 免費準時配送和組裝服務；
- 家居裝飾及傢俱顧問提供免費導購服務；
- 免費家居設計諮詢；
- 在本商場購買產品達到商場的最低消費後，客戶可享有一段時間的免費停車服務；及
- 免費使用便民設施，如手機充電站、雨傘、急救包、輪椅、嬰兒車和儲物櫃。

我們還設立了集中的客服中心去規範全國內本商場提供的客戶服務，從而有系統地提升服務質量。我們設立了「400呼叫中心」解答諮詢、處理投訴、提供促銷信息及進行跟蹤電

業 務

話以進行售後服務。根據內部手冊，一旦收到客戶投訴，我們須在24小時之內與商戶合作以作出回應、三天內找到解決方法並在七天內解決投訴。如果相關商戶未能在72小時內解決投訴，我們可酌情決定處理客戶投訴，並從該商戶的質量保證金中扣除我們支付的賠償金。我們每家商場均設有標準的客戶投訴中心，當中配備錄音電話，使我們可以有效處理客戶的投訴並令其滿意。我們聘用了超過200名客戶投訴高級顧問，包括經驗豐富的商場員工和外部專家。他們向商場員工提供定期培訓，指導他們更專業且更有效地處理客戶的投訴。

每兩個月，我們均會聘請一家第三方調研公司隨機檢查我們的服務質量。調研公司的代表可在不提前通知的情況下隨意挑選我們幾家商場，從客戶角度檢查並評價購物環境，從而盡量發現更多的購物環境和服務質量瑕疵。我們也會進行內部客戶滿意度調查。調查期間，商場內人員會互相檢查，共同提高服務質量。

採購及供應商

考慮到我們以第三方平台運營的業務性質，我們通常不會承擔產品存貨。我們的供應商主要包括與自營商場業務有關的施工承包商、設備供應商及物業出租商，以及我們用於品牌推廣和市場營銷的廣告公司。我們聘用施工承包商來建造自營商場，我們也向相關供應商採購空調等部分設備。我們從第三方租賃若干自營商場。我們還聘用了廣告公司在商場開展品牌推廣活動，以及市場營銷和促銷活動。

我們已經制定了統一採購流程來採購適合每個項目特定需要和設計的材料以及利用大採購量提高議價能力。我們採購若干設備(如空調)，而施工承包商和分包商一般負責在我們的監督和指導之下採購建築材料，如鋼鐵、水泥和裝修材料。與我們適用於施工承包商的招標流程類似，我們也制定了招標流程，從長期合作的合作夥伴中挑選未提供文件廣告公司。篩選條件包括企業規模、市場、聲譽、產品質量和認證、銷售和客戶服務質量、技術實力、是否符合國家標準和要求(如適用)。

我們在長久的經營歷史中與主要供應商建立了穩定的長期關係。這些供應商按有利的商業條款向我們提供優質服務和材料。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們五大供應商總計分別約佔採購總量⁽¹⁾的35.3%、32.0%、32.0%、35.2%及58.2%。在同一時期，我們最大供應商的採購量分別佔採購總量的6.3%、9.5%、22.1%、23.0%及43.3%。我們五大供應商均為全國性和地區性施工承包商、廣

⁽¹⁾ 採購總量指經營租賃租金(加財務租賃利息、廣告及市場營銷開支)、投資物業添置以及物業、廠房及設備添置。

業 務

告公司及物業出租商，與我們的合作關係平均超過四年。董事確認，據他們所知，他們、他們的聯繫人或截至最後可行日期持有我們5%以上股本的股東並無在我們任何一個五大供應商中擁有權益。

商戶及業務夥伴

我們的商場業務收入主要涵蓋了三方面，包括(i)向我們支付租金和管理費的自營商場商戶；(ii)向我們支付首次入場費、招商費及年度管理費的委管商場的合作夥伴；及(iii)被聘用進行委管商場的施工並因我們提供諮詢服務而向我們支付施工諮詢費和管理費的施工承包商。因為施工諮詢費和管理費的金額較高，所以雖然就數量來說我們自營商場的商戶構成了最大客戶類別，但施工承包商貢獻了收入的重大部分。多樣化的合作夥伴群確保了穩定的經營現金流，我們在整個價值鏈上的業務也因此而進一步擴大。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，就總收入貢獻而言，我們五大合作夥伴合共分別約佔總收入的3.5%、4.0%、7.7%、10.9%及6.2%。我們與五大合作夥伴的業務關係平均超過四年且他們都是我們委管商場的施工承包商。在同一時期，我們最大的合作夥伴所產生的收入分別佔總收入的0.9%、1.3%、2.2%、3.0%及6.0%。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們的若干合作夥伴也是我們的供應商，因為我們與該等施工承包商保持長期合作關係，彼等一方面在我們的自有商場的開發階段向我們提供施工服務，另一反面在我們的委管商場的開發階段享有我們的施工諮詢服務。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，該等合作夥伴同時也是供應商的合夥人，其所貢獻的收入合共分別佔我們總收入的2.6%、3.7%、5.0%、6.0%及零，自其採購的總量合計佔我們採購總量的29.8%、32.0%、29.6%、23.0%及零。

董事確認，就彼等所知，截至最後可行日期，彼等、彼等的聯繫人或持有我們5%以上股本的股東並無在我們任何一個五大合作夥伴(就總收入貢獻而言)中擁有權益。

競爭

中國家居裝飾及傢俱零售行業佈局分散且競爭非常激烈，特別是商場經營。我們面臨各類市場參與者的競爭，具體包括我們目前經營以及計劃涉足地區內的國內外商場、專賣店及傳統交易市場經營商。我們的業務戰略取決於我們是否能夠成功獲得目標城市黃金地段的某個場所及成功招商。然而，這些黃金地段數量非常有限，因此我們還面臨其他商場、零售商和商業企業對這些黃金地段的激烈競爭。我們可能無法成功獲得理想場所來開設新商場。

業 務

我們認為，影響家居裝飾及傢俱零售行業競爭的主要因素包括品牌推廣、位置、產品質量、購物環境和便利設施、營銷和促銷活動、客戶服務和定價。競爭越激烈，我們在租金及管理 and 諮詢費方面的下行壓力越大，我們的盈利能力會因此受到不利影響。

我們的主要競爭對手包括我們商場所處城市內的國內外市場參與者。他們提供的產品系列、價格範圍與我們類似，或他們的目標客戶與我們類似。國內對手包括居然之家、歐亞達、月星、金海馬、集美家居、香江、東方家園中心和好美家。此外，一些國外零售商，如宜家家居和百安居等也在中國開展業務，並利用其資本實力以及在國際市場的高品牌知名度、相對先進的管理模式以及經營和服務與包括我們在內的國內零售商有效競爭。

我們在實施擴張計劃和進軍新地區時，可能會遇到來自現有商場的競爭。這些商場在當地知名度更高，且更熟悉當地客戶的喜好。這些現有商場中，某些可能已經擁有穩定的客戶群並與該地區的經銷商建立了穩定的關係，或所處的地理位置更為優越，或更能適應當地的法律法規環境。

近年，來自互聯網電子商務公司(包括美樂樂、齊家裝修及天貓與京東的家居裝飾及傢俱零售部門)的競爭日益激烈。尤其是小型家居裝飾及傢俱產品等特定產品的競爭更加激烈。由於競爭激烈，我們也通過電子商務應用升級在線業務。互聯網消費上升可能會顯著影響我們商場促成銷售的能力。當我們的零售競爭對手也設立網上平台並開始在網上銷售產品時，競爭也可能會加劇。

有關競爭環境的進一步闡述，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務和行業相關的風險 — 家居裝飾及傢俱零售行業競爭非常激烈」。

信息技術

我們自主開發了一個企業資源規劃(ERP)系統「星雲系統」，覆蓋業務和經營的各方面。星雲系統由總部控制和操作，包括專注財務報告的SAP系統、操作管理系統(OMS)、零售企業管理(REM)系統和辦公自動化(OA)系統等。

SAP系統專注於財務報告的各方面，包括原始財務記錄的生成以及財務報表的編製。該系統是星雲系統的核心，並連接所有其他操作系統，以實現業務經營和財務報告之間的無縫連接。為平衡業務需求和財務信息安全，我們已經將不同的訪問級別授權給不同崗位和部門的員工。自SAP系統實施以來，我們的經營效率得到顯著提高。中央財務系統降低了

業 務

與各大區、小區及商場財務和會計事務有關的行政成本，並增強了對整個集團會計事務的內部控制。

我們依靠REM系統管理招商流程。該流程涵蓋多個方面，包括新商場簽約、現有商場每年的續約、銷售櫃檯的佈局調整以及品牌和商戶信息等。尤其是，為了追蹤我們商場的租金，REM系統記錄所有展覽空間協議、委管協議和其他經營協議，並將這些協議傳送給與財務報告程序相聯結的SAP系統。因此，我們能夠依據展覽空間協議查看實際租金支付狀態，從而確保我們能夠掌握任何逾期付款動態。我們也可以確定我們有權根據某些委管安排在租金超出某一上限時收取的遞增佣金金額。

我們通過OMS系統集中管理全國商場的日常經營。該系統主要側重產品管理和經營協議的實施等。中央數字數據庫記錄了商場內可供銷售的大部分產品，包括產品的品牌、描述和銷售價格。產品獲批並錄入OMS系統後，銷售該產品的商戶可以在售貨櫃檯內的終端上查看記錄。一旦下單，OMS系統還可以自動生成訂單。購買訂單記錄預付定金、合同總金額、產品的描述以及具體送貨信息。OMS系統使我們可以追蹤商場內的銷售情況並促進網上商場的發展。截至2014年12月31日，我們158個商場中有102個採納了OMS系統，預計其餘55個商場將在2015年6月之前採納該系統。我們OMS系統另一個主要功能是監測所有經營協議的實施情況，尤其是租金和管理費是否準時支付。由於SAP系統通過REM系統錄入了所有經營協議，當定期付款到期時，該系統定期生成賬單並發給商戶和合作夥伴。SAP系統會將所有訂單發送給OMS系統，由我們的經營團隊加以跟進。

我們的日常行政事務由OA系統管理，OA系統連接及整合了獨立的預算管理及採購管理。預算管理系統可以有效監控集團內各級年度、季度及月度預算的制定及執行情況。預算獲批並錄入系統後，OA系統將會自動整合獲批預算，而任何向OA系統提交的有關預算以外的付款請求均將被自動拒絕。因此，我們可以避免在無意中超支，有效控制經營成本。一旦付款進入OA系統，SAP系統內會自動生成相應付款記錄。同樣，任何採購申請必須通過OA系統批准，而在收到和使用所採購的材料時，SAP系統也會生成相應的財務記錄。

每個大區、小區均配備現場終端，通過星雲系統實時記錄財務和經營數據。系統其後會每天彙編該類數據並通過專線將這些數據發送給位於總部的中央服務器。此外，我們的信息技術系統允許總部獲取所有大區、小區和商場的財務和經營數據，實時監控並分析這

業 務

些辦事處和商場的績效，包括客戶行為、租金水平、特定產品的需求。因此，我們可以通過分析該類數據提高客戶體驗質量，並加強不同區域商場之間的合作。

鑒於最近幾年我們的業務快速擴張，我們已加強系統維護、擴大信息技術系統的帶寬、提高安全性和經營效率。我們制訂了應急預案，以應對由於電腦病毒、網絡故障、應用程序故障、電源故障和自然災害而產生的系統故障。尤其是，我們每天都會為所有的數據備份。我們計劃不斷提升或維護我們的系統。

我們有一支50人的內部IT團隊負責系統維護和數據分析，並提供IT培訓和日常經營支持。IT團隊也從事並協助專業軟件公司開發新系統，並根據我們的業務需求更新現有系統。截至最後可行日期，我們尚未遇到引發大範圍嚴重服務中斷或其他重大損害的系統故障。

保險

我們投保了多種類型的保險，如財產全險（包括覆蓋至地震、偷竊及設備損壞的延展保險）、業務中斷險、公共安全責任險（包括覆蓋至火災責任及電梯責任的延展保險）、汽車險（包括強制保險及商業保險）、現金存儲險、僱主責任保險、單用途商業預付卡履約保證保險。我們的保險一般覆蓋物業、室內裝飾或商場中商戶庫存的經濟損失或損壞，以及商場中電梯和空調等設備和設施引起或相關的其他損失。

我們並未投保任何產品責任險，我們認為這符合中國商場的一般行業慣例。根據我們的展覽空間協議，商戶承擔在我們商場中出售產品的所有產品責任。詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務和行業相關的風險 — 客戶投訴和產品責任索賠可損害我們的聲譽和業務」一節。

質量控制

我們已採用一系列的控制和管理制度、程序和計劃，旨在確保我們提供客戶滿意的高質量產品和服務。

在評估商戶的表現和確定其在各自品牌分類中的排名時，我們評估（其中包括）產品質量及是否真品，因為我們認為是否真品對零售業務而言是最重要因素之一。若我們發現任何商戶出售仿冒或低劣產品，有關商戶在品牌分類中的排名將立即下降，我們相信此措施有助鼓勵商戶提升產品質量及營商誠信。

我們聘用中國質量認證中心對商場銷售的傢俱進行定期質量和環境檢驗，我們亦聘用

業 務

國家認可的檢驗機構對傢俱供應商進行檢驗，從一開始就確保產品質量。如果產品不符合適用法律和法規制定的質量或環境標準，消費者有權退回已購買的產品並獲得全額退款。

我們的資格審查制度確保所有的商戶保有適用法律所規定的必要資質。我們相信我們是家居裝飾及傢俱行業中少數設立質量與價格檢驗團隊的公司之一，其合格成員擁有家居裝飾及傢俱零售業的第一手經驗，在日常經營過程中密切監察商場所售產品的質量和價格。

我們的質量控制工作還包括由國家認可檢驗機構對商場所售產品進行隨機檢查。我們的專職檢查組也定期對我們國內所有的商場進行檢查。

我們的質量控制工作與客戶服務已為我們贏得無數榮譽。個別商場已被中國各監管機構及行業協會評為最可靠及令客戶最滿意(包括其他方面)的商場之一。2014年9月，我們獲中國質量檢測協會授予「全國質量與誠信示範企業」。此外，我們於2015年3月的「315消費者權益日」接受中國中央電視台全國頻道(CCTV)及新華社訪問及報道，以此作為對我們於日常經營中提升產品質量及商戶誠信所作大量努力的認可。

衛生及安全事項

我們遵循中國有關安全和工作相關事故的法律法規。我們已制定一套全面的安全管理制度用於實施我們的安全政策和程序。我們還聘用獨立第三方監督公司監控整個施工過程中的安全措施，並每月向我們提交檢查報告。另外，為安全起見，我們還安裝了遠程安全監控系統，對操作進行安全監控。

由於商場會迎來大批顧客並陳列大量易燃的木製傢俱和家用電器，我們尤其重視消防安全。我們竭力保有高標準的消防設施及高於防火監管要求的相關內部防火指南。例如，我們對商場內所有木質材料噴塗三層防火塗料，並定期使用紅外技術檢查電路，以及時更換破損的電路，避免潛在事故。我們每家商場均備有詳細的火災疏散計劃和一支合格的消防安全隊伍。我們亦禁止商場員工及銷售人員吸煙，並鼓勵顧客避免吸煙。我們不時舉行消防演習，以實踐火災疏散程序。

就施工現場安全而言，施工承包商負責其施工現場工人的安全，並需為其工人投保意外險。我們通常不會就現場可能發生的人身傷害購買保險，但要求施工承包商購買意外險

業 務

用於支付其工人的醫藥和其他相關費用。為確保符合相關法律和法規，我們已要求我們的施工承包商設立一套施工人員在施工期間必須遵循的標準和規範制度。

在往績記錄期間，我們已在所有重大方面均符合適用的中國勞動和安全規定，且並未出現任何對經營產生重大不利影響的事故或投訴。

環境事項

我們遵循某些環境保護法律和法規，包括涉及空氣污染、噪聲和排水排廢的法律法規。根據中國法律要求，我們的每項物業開發項目均需進行環境影響評估。我們必須向環保部門提交相關環境影響研究或報告以及其他所要求的文件，供獲得授權的環保機構進行評估和審批。相關政府部門進行的審批將詳細說明施工項目所適用的空氣污染、噪聲和排水排廢等標準。此類措施需納入特定項目的設計、施工和經營過程之中。每個項目完成後，相關政府部門還將對現場進行檢查，確保符合所有適用的環境標準。

我們採取了具體措施確保符合適用的環保法律法規，包括(i)嚴格篩選施工承包商，並對施工過程進行監管；(ii)在項目完成後，及時申請相關政府部門進行審查；及(iii)積極採用環保設備和設計。我們還採取自發的環保行動，在設計物業項目時優先考慮節能減排。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們分別產生約人民幣25.4百萬元、人民幣27.1百萬元及人民幣25.2百萬元的环境合規成本。假設環保規定及法規不會發生任何重大變化，我們預計以後每年的合規成本大體相似。

我們的商場自開業以來及截至最後可行日期，並未因違反任何環保法律或法規而受到任何重大罰款或處罰。據我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們在所有重大方面並無因違反相關環保法律和法規而遭受任何重大罰款或處罰。

知識產權

我們的知識產權組合包含版權、商標和域名註冊。

截至2015年3月30日，我們在中國共註冊608個商標。我們的主要品牌名字亦為獲國家工商管理總局商標局認可的「中國知名品牌」。我們還獲許可使用八個吉盛偉邦的註冊商標30年（自2014年6月1日至2044年5月30日）。

截至2015年3月30日，我們以註冊所有人身份擁有19個主要域名，包括www.chinaredstar.com、www.mmall.com及www.hxshop.com。

業 務

雖然我們在營銷時會在一定程度上依賴品牌，但我們的業務並不十分依賴任何知識產權。截至最後可行日期，並未發現我們有任何嚴重侵犯第三方知識產權的情況。有關知識產權的詳情，請參閱本文件「附錄八 — 法定及一般資料」。

僱員

截至2014年12月31日，我們共有15,536名全職僱員。下表為截至2014年12月31日按職能劃分的全職僱員明細表：

職能	僱員人數
開發	116
施工諮詢	965
招商	431
經營和管理	3,232
企劃推廣	1,356
財務	1,683
商場維護及安保	5,116
人力資源	498
其他	2,139
合計	15,536

下表為截至2014年12月31日按地區劃分的全職僱員明細表：

地點	僱員人數
上海總部	813
中國北京、上海及西南	3,511
中國北方及東北	3,122
中國中部及南方	3,533
中國東部	2,949
其他	1,608
合計	15,536

我們的商戶僱用自己的僱員負責其於我們商場內的銷售櫃檯。這些人員必須遵守我們制定的指南。我們監督這些人員的表現並提供全面的培訓。如果他們違反指南，我們有權要求撤換。

我們與所有僱員簽訂僱傭合同。僱員薪酬包含基本工資和績效獎金。我們對僱員進行年度評估，並不時進行隨機檢查。評估結果直接與僱員薪酬掛鉤。部分工作表現及記錄突出的僱員可晉升至管理崗位。

我們依照適用的中國法律和法規以及商場所在地政府的強制要求為僱員購買各類社保計劃，例如養老金、醫療保險、失業保險、生育保險和工傷保險。各地有關佔僱員薪資比例的規定有差異，取決於相關的薪資水平、經營地點以及僱員平均年齡等其他因素。據我

業 務

們的中國法律顧問通力律師事務所告知，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們在所有重大方面已遵循中國的相關勞動和社會福利法律法規。

於2010年，我們曾作出安排，就主要僱員在提高本公司利益方面作出的貢獻及持續努力向其提供激勵及獎勵。根據該等安排，我們向若干主要僱員提供上海晶海、上海弘美投資及上海凱星（「僱員實體」）的實益權益，而截至最後可行日期該等僱員實體合共直接持有本公司77,099,991股股份。詳情請參閱「歷史及發展 — 股權架構的主要變動 — 少數股東的投資」及「歷史及發展 — 股權架構的主要變動 — 改制後的股權轉讓」章節。自本公司於2011年改制為一家股份有限公司以來，第三方並無向僱員實體發行或轉讓本公司的任何額外股份。

我們高度重視人力資源規劃。我們已制定培訓計劃，支持和鼓勵僱員發展各類技能。培訓計劃包括研討會、研習會以及提供外部培訓機會等。具體而言，為了向全國擴張提供充足的人才支持，我們實施了項目輪換和培訓體系來開發和拓展僱員的專業知識和技能，以在運營流程各階段積累豐富的經驗。此外我們還制定及實施了一系列人才發展計劃，旨在讓我們的商場經理得以成長並透過內部晉升邁向成功。我們還資助管理層成員參加中國一流大學的EMBA課程，以進一步提升他們的管理技能。我們相信，強大的人才儲備向我們提供了有利的戰略資源，該資源對於實現商場的高效運營以及未來的擴張和增長至關重要。

物業

截至2014年12月31日，我們共經營52個自營商場，總經營面積約為4,033,458平方米。大部分商場均位於一二線城市。31個自營商場為自有商場，總經營面積約2,648,542平方米，21個自營商場為非自有商場，總經營面積約1,384,917平方米。我們的非自有商場中，四個由我們的合營企業或聯營企業擁有，三個由我們管理並向第三方支付固定金額年費，14個從第三方租賃。而14個租賃商場中，一個從控股股東全資擁有的常州市紅星裝飾城租賃，13個從獨立第三方租賃。有關我們自營商場的進一步詳情，亦請參閱「業務 — 我們的商場 — 項目組合 — 自營商場」及「業務 — 業務模式 — 自營商場 — 主要合同條款 — 租約」。

我們已獲得自有商場的土地使用權證及房屋所有權證，並認為我們的物業出租人及合營企業或聯營企業已獲得我們非自有商場的妥善業權，惟下文「租賃商場」所披露者除外。

業 務

回購商場

我們正就五個回購商場的房屋所有權證辦理登記或轉讓手續。

我們的回購商場都位於項目土地上並構成項目土地上整個房地產開發項目的組成部分。項目土地涵蓋各種在建物業，每項物業進度各不相同。儘管我們的回購商場已經竣工並在運營，但在項目土地上的整體項目開發工作全面竣工及整個竣工項目土地的面積測繪完工之前，回購商場不會獲發房屋所有權證。回購商場回購程序能否完成則取決於能否獲得所需的同意、許可證、執照及批准(包括房產證)。因此，取得房產證及回購回購商場均需時較長方可完成。有關我們回購商場的背景資料、現狀及其他詳情，請參閱「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場」。

下表概述我們五個回購商場的房產證狀況：

編號	商場	佔收入份額	佔稅前 利潤份額	佔經營面積 百分比	佔資產份額
		截至2014年12月31日止年度		截至2014年12月31日	
1	星龍商場 ⁽¹⁾	0.2%	0.2%	0.5%	1.6%
2	雲南商場 ⁽¹⁾	1.2%	0.8%	0.8%	1.4%
3	瀋陽商場 ⁽¹⁾	1.2%	2.0%	0.9%	2.3%
4	長春商場 ⁽²⁾	1.0%	0.7%	0.9%	1.7%
5	大連商場 ⁽³⁾	1.0%	1.9%	0.7%	1.9%
	合計	4.6%	5.6%	3.8%	8.9%

附註：

- (1) 相關控股公司已獲得土地使用權證及房屋所有權證。
- (2) 相關控股公司已獲得土地使用權證、土地使用規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程竣工驗收證明。相關回購商場亦已按適用規則及法規的要求通過有關政府機關的消防安全檢查。
- (3) 相關控股公司已獲得土地使用權證、土地使用規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。相關回購商場亦已按適用規則及法規的要求通過有關政府機關的消防安全檢查。相關控股公司正在獲取建設工程竣工驗收證明，隨後將繼續獲取房屋所有權證。詳情請參閱「— 不合規事件」。

就五個回購商場而言，我們的中國法律顧問通力律師事務所已告知：(i)在我們獲得適當的房產證前，該等物業不得出售或抵押予銀行作為按揭擔保；(ii)其並不知悉，一旦我們按適用法律法規獲得必要的同意及批准且完成必要程序，獲得該等物業的房屋所有權證會存

業 務

在任何重大法律障礙；(iii)適用法律法規規定的所有必要程序妥為完成後，缺少房屋所有權證不會影響我們與商戶之間訂立的展覽空間協議的有效性及我們合法經營業務的能力；(iv)適用法律法規規定的所有必要程序妥為完成後，缺少房屋所有權證不會導致政府機關沒收相關物業；及(v)因此，回購商場個別或共同缺少房屋所有權證不會對我們的業務經營或【編纂】產生重大不利影響。

考慮到我們的中國法律顧問的法律意見後，董事認為，個別或所有回購商場共同缺少房屋所有權證不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或【編纂】產生重大不利影響，理由如下：(i)這五個回購商場個別或共同僅佔上文所示的我們總收入、稅前利潤、資產及經營面積的極小部分；(ii)這五個回購商場缺少房屋所有權證並不構成業權瑕疵；(iii)在適用法律法規規定的所有必要程序妥為完成後，缺少房屋所有權證不會導致政府機關沒收相關物業；及(iv)(a)於星龍商場、雲南商場及瀋陽商場的回購完成後，相關房屋所有權證將轉讓予我們；(b)於有關地塊的住宅部分竣工後，相關控股公司將獲得相關房屋所有權證，並將於長春商場回購完成後轉讓予我們；及(c)相關控股公司正在辦理建設工程竣工驗收證明，隨後房屋所有權證將於大連商場回購完成後轉讓予我們。

其他自營商場

我們尚未獲得五個其他自有商場的房屋所有權證。兩個租賃商場的實際土地用途與土地使用權證指定的獲批土地性質或用途不一致。

自有商場

我們尚未獲得五個自有商場的房屋所有權證，相關詳情載於下表：

編號	商場	佔稅前	佔經營面積	佔資產份額	
		佔收入份額	利潤份額	百分比	佔資產份額
		截至2014年12月31日止年度		截至2014年12月31日	
1	瀋陽鐵西商場 ⁽¹⁾	3.2%	4.3%	1.1%	4.5%
2	杭州古墩商場 ⁽¹⁾⁽²⁾	0.9%	0.5%	0.4%	0.4%
3	北京北四環商場 ⁽³⁾	2.2%	2.2%	0.5%	2.8%
4	上海浦東金橋商場 ⁽⁴⁾	1.3%	1.6%	0.7%	3.7%
5	大慶世博商場 ⁽⁴⁾	—	(2.5%)	0.6%	1.0%
	合計	7.6%	6.1%	3.3%	12.4%

業 務

附註：

- (1) 相關控股公司已獲得相關土地使用權證及房屋所有權證。部分土地使用權及房屋所有權正在轉讓予我們。
- (2) 我們正在獲取商場二樓的房屋所有權證，已取得其餘經營面積的房屋所有權證。
- (3) 持有土地使用權的合作夥伴已與紅星家俱集團(由車建興先生及車建芳女士擁有)訂立合作協議，據此，紅星家俱集團擁有該物業總建築面積的67%，合作夥伴須將總建築面積餘下的33%租賃予紅星家俱集團經營。本集團(而非紅星家俱集團)已在此地塊上經營北京北四環商場。地塊業權屬於合作夥伴。根據與合作夥伴訂立的融資租賃安排，經營商場的相關附屬公司持有該商場。因此，我們已將有關商場分類為自有商場之一。亦請參閱本文件「財務資料—重要會計政策、估計及判斷—投資物業」及「財務資料—債務—融資租賃」。

然而，我們的商場所在地塊為劃撥土地。土地使用權證指定的獲批土地用途為「科研及設計」。根據相關中國法律法規，劃撥土地僅可作非商業用途。此外，開設商場並非作「科研及設計」之用。因此，縱使合作夥伴已獲得整個地塊的土地使用權證及房屋所有權證，其仍未能向紅星家俱集團轉讓協定的67%的土地使用權及房屋所有權。我們的中國法律顧問通力律師事務所已告知，鑒於我們並非上述合作協議的一方，我們對商場相關地塊的土地使用權可能會引起爭議。此外，由於實際土地用途與土地使用權證的獲批土地性質及用途不一致，我們或會遭責令整改及處罰。詳情請參閱「— 不合規事件」。

- (4) 我們已獲得建設工程的竣工驗收證明，並正在辦理房屋所有權證。

就五個自有商場而言，我們的中國法律顧問通力律師事務所已告知：(i)在我們獲得適當的房產證前，該等物業可能不得出售或抵押予銀行作為按揭擔保；(ii)其並不知悉，一旦我們按適用法律法規的要求獲得必要的同意及批准且完成必要的程序，獲得瀋陽鐵西商場、杭州古墩商場、上海浦東金橋商場及大慶世博商場的房屋所有權證會存在任何重大法律障礙；(iii)適用法律及法規規定的所有必要程序妥為完成後，缺少瀋陽鐵西商場、杭州古墩商場、上海浦東金橋商場及大慶世博商場的房屋所有權證不會影響我們與商戶之間訂立的展覽空間協議的效力及我們合法經營業務的能力，亦不會導致政府機關沒收相關物業；及(iv)任何自有商場個別或共同缺少房屋所有權證不會對我們的業務經營或**【編纂】**產生重大不利影響。

考慮到(i)我們的中國法律顧問的法律意見及(ii)五個自有商場個別或共同僅佔上文所示總收入、稅前利潤、資產及經營面積的一小部分，董事認為，任何自有商場個別或共同缺少房屋所有權證均不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或**【編纂】**產生重大不利影響。

業 務

租賃商場

兩個租賃商場的實際土地用途與土地使用權證指定的獲批土地性質或用途不一致，相關詳情載於下表：

編號	商場	業權瑕疵	佔稅前	佔經營面積	佔資產份額 ⁽¹⁾	
			收入份額	利潤份額	百分比	佔資產份額 ⁽¹⁾
			截至2014年12月31日止年度		截至2014年12月31日	
1	南京中央路商場	物業出租人的土地使用權證指定的獲批土地用途為「工業」及「科研及設計」，而該地塊已建成商場，即作商業用途。	0.9%	1.1%	0.5%	0.2%
2	北京北五環商場	相關土地地塊的性質為「集體所有」。根據適用中國法律法規，集體所有土地不得用於非農業建設，而該地塊已建成商場，即作商業用途。	1.3%	(1.0%)	0.8%	0.1%

附註：

(1) 由於這些物業均從第三方租賃，其佔資產份額計入綜合財務報表的「物業、廠房及設備—租賃物業翻修」。

就兩個租賃商場而言，我們的中國法律顧問通力律師事務所已告知，我們可能會遭責令整改及須就各商場繳納最高人民幣30,000元的罰款。我們的中國法律顧問通力律師事務所已告知，任何個別或整體租賃商場的實際土地用途與獲批土地性質或用途不一致，均不會對我們的業務經營或【編纂】產生重大不利影響。

考慮到(i)我們的中國法律顧問的法律意見；(ii)兩個租賃商場個別或共同僅佔上文所示總收入、稅前利潤、資產及經營面積的一小部分；及(iii)因該等事宜遭受的任何罰金或其他經濟損失，控股股東承諾補償我們，董事認為，任何個別或整體租賃商場的實際土地用途與獲批土地性質或用途不一致，均不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或【編纂】產生重大不利影響。

就上述回購商場及自營商場而言，我們的中國法律顧問通力律師事務所已告知，根據中國法律法規，北京北四環商場、南京中央路商場及北京北五環被視為存在業權瑕疵，且正在申請辦理上文所述餘下九項物業的房產證，我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，適用法律法規規定的所有必要程序妥為完成後，取得相關證書並不存在重大法律障礙。

業 務

不合規事件

下表載列截至本文件日期重大不合規事件概要。除下文所披露者外，我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，我們於往績記錄期間及直至最後可行日期並未在任何重大方面違反有關家居裝飾及傢俱商場運營及管理的任何相關中國法律、法規及規定。

我們的中國法律顧問通力律師事務所進一步告知，該等事件不會個別或共同對我們的業務經營或**【編纂】**產生重大不利影響。考慮到(i)我們的中國法律顧問的法律意見及(ii)相關商場個別或共同僅佔總收入、稅前利潤、資產及經營面積的一小部分，董事認為，該等事件不會個別或共同對我們的業務、財務狀況、經營業績或**【編纂】**產生重大不利影響。

編號	商場	不合規事件	法律後果及影響	補救措施	佔總收入份額 (截至2014年12月31日止年度)	佔稅前 總利潤份額 (截至2014年12月31日止年度)	佔總經營 面積百分比 (截至2014年12月31日)	佔總資產份額
1.	北京北四環商場	<p>實際土地用途與獲批土地性質及用途不符</p> <p>持有土地用途與紅星建築集團(由車建芳先生及車建芳先生擁有)訂立合作協議，據此，紅星建築集團擁有物業總建築面積的67%，而其餘33%的總建築面積則由紅星建築集團租賃。因此，有關土地用途，如商場。</p>	<p>我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，商場用途及當地合法使用用途可能違反中國法律，我們可能被處以最多人民幣30,000元的罰款。</p>	<p>自2013年以來，我們將敦促合作轉讓土地，支付適當地價。劃撥土地需轉讓價格，價格應與協定或協商價格一致，且應包括因轉讓土地而產生的其他稅務及費用。轉讓價格應與協定或協商價格一致，且應包括因轉讓土地而產生的其他稅務及費用。</p>	2.2%	2.2%	0.5%	2.8%

業 務

編號	商場	不合規事件	法律後果及影響	補救措施	佔總收入份額 (截至2014年12月31日止年度)	佔稅前 總利潤份額 (截至2014年12月31日止年度)	佔總經營 面積百分比 (截至2014年12月31日)	佔總資產份額 (截至2014年12月31日)
2.	(i) 廊坊凱宏商場； (ii) 大連商場	獲得建設工程竣工 驗收證明前開始運 營	我們的中國法律顧問通達律師事務所告知，獲得建設工程竣工驗收證明前開始運營的商場不符合相關中國法律法規。因此，我們可能被強制整改及處以最多約人民幣22.2百萬元的罰款，佔三個商場相關施工協議的總合同價值的4%。	我們已獲得四個商場的土地使用權證、土地使用規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，且根據適用規則及法規規定通過相關政府機關的消防安全檢查。我們正在申請四個商場的建設工程竣工驗收證明。	0.6%	(0.1%)	0.6%	0.8%
					1.0%	1.9%	0.7%	1.9%
					1.6%	1.8%	1.3%	2.7%
	合計							

我們的中國法律顧問通達律師事務所告知，獲得建設工程竣工驗收證明前開始運營的商場不符合相關中國法律法規。因此，我們可能被強制整改及處以最多約人民幣22.2百萬元的罰款，佔三個商場相關施工協議的總合同價值的4%。

我們已獲得四個商場的土地使用權證、土地使用規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，且根據適用規則及法規規定通過相關政府機關的消防安全檢查。我們正在申請四個商場的建設工程竣工驗收證明。

控股東已承諾，就該事件有關的任何罰款或其他金錢損失向我們作出補償。

我們的中國法律顧問通達律師事務所告知，獲得建設工程竣工驗收證明前開始運營的商場不符合相關中國法律法規。因此，我們可能被強制整改及處以最多約人民幣22.2百萬元的罰款，佔三個商場相關施工協議的總合同價值的4%。

我們已獲得四個商場的土地使用權證、土地使用規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，且根據適用規則及法規規定通過相關政府機關的消防安全檢查。我們正在申請四個商場的建設工程竣工驗收證明。

控股東已承諾，就該事件有關的任何罰款或其他金錢損失向我們作出補償。

業 務

展覽空間協議登記

根據適用中國法律法規，租約須於中國住房和城鄉建設部的地方分支機構登記。截至本文件日期，我們已登記約3,500份展覽空間協議，並就約1,100份展覽空間協議向主管政府機關提交登記申請。我們正在登記餘下約14,500份展覽空間協議，且將採取一切可行及合理的措施確保這些展覽空間協議已登記。然而，登記將需要商戶的合作，而我們對商戶的控制可能有限。據我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，因未登記展覽空間協議，我們或會被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。估計總罰款約為人民幣14.5百萬元至人民幣145.0百萬元，約佔我們截至2015年3月31日總資產的0.020%至0.20%。亦請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務和行業有關的風險 — 我們與商場商戶訂立的大部分展覽空間協議尚未登記，我們可能會被處以罰款」。

我們尚未收到任何監管機構關於未登記上述展覽空間協議引起的潛在行政處罰或強制執行的通知。我們認為我們被處罰的風險微乎其微。我們的中國法律顧問通力律師事務所並無知悉，在相關登記申請被地方主管機關接受的情況下，登記餘下展覽空間協議存在任何重大法律障礙。我們的中國法律顧問通力律師事務所已告知我們，未能登記展覽空間協議不會影響協議的有效性。

控股股東已承諾就因未能登記展覽空間協議產生的任何罰款或其他金錢損失向我們作出補償。我們已採取補救措施處理該等事件及事宜及防止有關事件及事宜再次發生。往績記錄期間曾發生未能登記展覽空間協議的事件，為避免此類事件再次發生及進一步強化我們的內部控制系統，我們已制定一套有關遵守相關法律法規所載租約登記規定的規則，包括以下內容：(i)各商場都必須指定一名負責人；(ii)經修訂的展覽空間協議已有明文規定，其所載條文列明各方就展覽空間協議登記的責任，以及項目公司因商戶不配合未能登記而遭到處罰時所擁有的權利；(iii)各商場每季度必須向內部控制合規部及法務部報告一次有關其展覽空間協議登記的狀態，若依然存在任何不合規事件，指定人士須對任何失察事宜負責；及(iv)各商場每月必須與其商戶保持交流，以確保商戶配合租約登記。

業 務

風險管理及內部控制

風險管理政策及程序

我們已建立一套風險管理政策及措施以識別、評估及管理來自經營的風險。我們的風險管理政策的主要特徵包括以下方面：

- 我們已採取嚴格的質量控制及監督的措施及程序以確保我們的商場提供的產品及服務的質量以及日常經營的安全。詳情，請參閱本文件「— 質量控制」及「— 健康及安全事項」；
- 我們的人力資源部門負責監控僱員對內部規則及手冊的遵守情況以確保我們符合有關監管要求及適用法律，從而減少我們的法律風險；及
- 我們的內部審計部門負責監控內部控制措施的實施，有關詳情載於下文。

內部控制政策的實施措施

我們在上市前已採取或預計採取一系列設計用於合理確保有效及高效的經營、可靠的財務報告及對適用法律法規的遵守的內部控制政策、程序及計劃。為確保這些內部控制政策的有效實施，我們已採取各種正在進行的措施，包括以下方面：

- 我們已成立審核委員會，其主要職責為通過就本集團財務報告流程、管理內部控制及風險管理機制的效率提供獨立意見、監督審核流程及履行董事會賦予的其他職責與責任來協助董事會。審核委員會由丁遠先生、李振寧先生及周勤業先生三名獨立非執行董事組成。丁遠先生擁有《上市規則》第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格並擔任審核委員會主席。有關審核委員會的資格及經驗的詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層 — 董事委員會 — 審核委員會」；
- 我們已對董事、高級管理層及主要風險管理人員提供內部控制政策的培訓並預計在必要時提供持續培訓；
- 我們的內部審計部門(由在內部控制及審計方面擁有約10年經驗的內部審計經理領導)及法務部(由在法律合規性方面擁有約15年經驗的總顧問領導)將通過定期審計及檢查來評估及監控內部控制政策的實施並將向管理團隊報告任何偏差；
- 我們已將內部控制政策的遵守情況納入全面績效評估體系，以激勵內部控制政策的實施；

業 務

- 我們計劃繼續向僱員提供職前及在職內部控制培訓；
- 我們已聘請外部中國法律顧問以審核我們對有關中國法律法規(對我們在中國的業務經營至關重要)的法規遵守情況及就此提供建議，包括但不限於土地業權、施工和消防安全、產品質量以及健康和環境事項；
- 我們已建立不合規事件的報告程序；
- 我們已制定一系列披露於「一物業」的關於遵守相關法律及法規租賃登記規定的規則；
- 我們已就新項目機遇相關的業務開發制定綜合審批流程，包括大量業務及法律盡職調查，詳情披露於「一經營流程—業務開發」；
- 我們已建立有效的內部系統，以評估、估算及監測自營商場的業績，並執行精心設計的機制，以決定關閉商場的可能性，如不得不關閉商場，亦將盡可能降低商場對商戶及我們造成的虧損；及
- 我們已建立制度以加強僱員關於內部控制及法律合規性問題的責任制。

防止僱員及員工違法行為的政策及措施

為防止僱員及員工的違法行為及保持其職業道德，我們採納了《反舞弊條例》及《督察條例》。我們亦於2008年成立了督察部，督察部獨立於業務分部，專門負責本集團主要業務分部及四個區域市場反賄賂政策的監督及實施。

督察部由CHU Qinhu女士(本公司的首席稽查員)直接領導，目前僱有八名全職督察員。190多名僱員亦擔任督察部的兼職督察員。根據政策，本公司每年至少須舉行一次反賄賂問題報告會議，督察部須向董事會報告其反賄賂工作。督察部接受關於僱員及員工違法行為的報告及投訴(無論是以實名還是匿名方式，通過熱線、信函或是電郵作出)。接到關於僱員及員工違法行為的任何指控或投訴，得到董事會或首席稽查員的事先批准後，督察員將對指控的真實性進行調查及核實。倘發現僱員或員工參與了違法行為(如賄賂)，督察部有權對有關僱員或員工處以紀律處分，甚至終止與有關僱員或員工的僱傭關係。

這些措施已由我們的內部控制顧問於2015年2月審核並於2015年3月進行後續審核，且確認其對我們所採取的措施並無進一步意見。

業 務

許可證及執照

據我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，我們毋須根據相關中國法律及法規就經營家居裝飾及傢俱商場取得特別行業許可證、批准或執照。

我們若干從事項目設計及建設、家居設計、物流配送的附屬公司需取得相關執照、批准及許可證，主要包括：

許可證／許可	持有人	授予機構	授予日期	到期日
工程設計資質證書	上海鼎勝建築工程管理設計有限公司	中華人民共和國住房和城鄉建設部	2013年12月6日	2018年12月6日
建築業企業資質證書	上海永典裝飾設計工程有限公司	上海市建設和管理委員會	2014年1月13日	不適用
工程設計與施工資質證書	上海星家裝飾建材有限公司	上海市城鄉建設和管理委員會	2014年12月21日	2019年8月19日
建築業企業資質證書	江蘇蘇南建築安裝工程有限公司	中華人民共和國住房和城鄉建設部	2011年12月15日	2015年9月30日
成都市住宅裝飾裝修企業資格證書	成都心屋裝飾設計有限公司	成都市建築裝飾協會	2014年11月27日	不適用
成都市住宅裝飾裝修企業資格證書	成都尚鼎居裝飾工程有限公司	成都市建築裝飾協會	2015年1月23日	不適用
道路運輸經營許可證	武漢紅星美凱龍正達物流有限公司	武漢市公路運輸管理處	2013年8月7日	2017年7月31日

法定程序及訴訟

截至最後可行日期，我們捲入以下爭議金額超過人民幣10百萬元的未結案訴訟中：

- 在與一個委管商場物業業權相關的訴訟中，我們是被告。自稱爭議物業合法所有人的原告向廣西柳州柳南區人民法院提起訴訟，稱我方佔有物業屬非法。原告要

業 務

求我們停止非法佔有並賠償損失，總額約為人民幣15百萬元。截至最後可行日期，案件正處於一審階段。

- 我們是一宗合同糾紛相關訴訟的被告。曾在我們營銷活動中提供一定媒體和公關服務的原告就合同履行事宜引起的糾紛向北京朝陽區人民法院提起訴訟。原告要求我們根據其與我們訂立的合同支付款項並賠償損失，總額約為人民幣19百萬元。截至最後可行日期，案件正處於一審階段。
- 南京名都家居廣場有限公司（「南京名都」），我們的附屬公司之一，是一宗租賃合同相關訴訟的被告。我們其中一家商場的商戶和南京名都之前提起訴訟的被告作為原告，就展覽空間協議的續期事宜向南京秦淮區人民法院提起反訴。原告要求賠償的損失總額約為人民幣11百萬元。截至最後可行日期，案件正處於一審階段。
- 我們是一宗委管協議相關訴訟中的被告。我們委管協議下合作夥伴的股東之一作為原告，就委管協議下的款項糾紛向廣州越秀區人民法院提起訴訟。原告要求根據委管協議支付總額約為人民幣12百萬元的款項。截至最後可行日期，案件正處於一審階段。
- 我們是一宗企業所得稅糾紛訴訟中的原告。我們向北京朝陽區人民法院提起訴訟，要求解除國家稅務總局的行政決定並向我們退還額外繳納的稅款及我們繳付的約人民幣18百萬元的逾期罰款。截至最後可行日期，案件正處於一審階段。
- 我們是一宗委管協議相關的訴訟中的原告。被告為我們委管協議下的合作夥伴。我們因被告應根據委管協議向我們支付的諮詢及管理費及某些其他款項向南通中級人民法院提起訴訟。截至最後可行日期，案件正處於一審階段。

由於上述各項申索的爭議金額佔我們截至2014年12月31日的資產淨值0.1%以下，我們的中國法律顧問通力律師事務所認為，有關訴訟個別或共同不會對我們的業務產生任何重大不利影響。

業 務

獎項及榮譽

在往績記錄期間，我們的產品和服務由於質量和廣受歡迎而贏得許多獎項，包括：

年份	獎項	頒發機構／當局
2014年	全國質量誠信優秀典型企業	中國質量檢驗協會
2014年	卓越貢獻獎	上海市傢俱行業協會
2014年	江蘇省傢俱行業協會第五屆 理事會副會長單位	江蘇省傢俱協會
2014年	江蘇省傢俱裝飾業商會第三屆理事會 副會長單位	江蘇省傢俱裝飾業商會
2014年	第五屆上海市五一巾幗獎(集體)	上海市總工會
2014年	中國連鎖經營協會副會長單位 (2014-2017)	中國連鎖經營協會
2013年	企業文化建設百佳單位	中國企業文化促進會
2013年	2013年度優秀傢俱市場	中國傢俱協會
2013年	中國建築材料流通協會第五屆理事會 特邀執行會長單位(2013-2018)	中國建築材料流通協會
2013年	中國建材流通行業頂級品牌	中國建築材料流通協會
2013年	協會榮譽獎章	中國建築材料流通協會
2012年	中國最具社會價值民營企業	2012第六屆中國CEO高峰論壇
2012年	中國家居流通行業模式創新企業	中國商業聯合會
2012年	全國建材流通行業先進集體	中國建築材料流通協會／ 中國機冶建材公會全國委員會
2012年	中國家居業(2011-2012)雙年總評榜 十大流通賣場	全國工商傢俱裝飾業商會

與控股股東的關係

控股股東

截至本文件日期，紅星投資(一家由車建興先生及車建興先生的妹妹車建芳女士分別持有92%及8%股權的投資控股公司)約持有本公司已發行股本總額的80.52%。緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，紅星投資將持有我們經擴大已發行股本的約【編纂】%。因此，於【編纂】完成後，車建興先生及紅星投資將繼續為本公司的控股股東。

業務劃分

從2011年10月至12月，我們將於從事房地產開發業務的附屬公司及聯營企業的股本權益處置予(i)紅星投資及其指定附屬公司；及(ii)若干其他獨立第三方。有關處置房地產業務的詳情，請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 處置房地產業務」。

自房地產業務處置完成後，本集團繼續專注核心業務。車建興先生透過紅星投資、上海企發及其各自的附屬公司一直主要從事房地產開發、經營及管理百貨公司、建設及管理多用途綜合設施。

鑒於本公司及上海企發所提供服務的性質，本公司及控股股東各自的業務有明顯區分。

控股股東於受限制業務中保留的權益

基於下述原因，上市後，車建興先生及其緊密聯繫人將繼續於若干業務(「受限制業務」)中持有權益，該等業務與或可能與我們的核心業務相競爭。

A. 綠地金牛

背景資料

綠地金牛是一家由本公司及綠地成都(綠地控股集團有限公司的全資附屬公司，為中國國有房地產開發企業及獨立第三方)於2010年各自注資50%成立的合營企業。成立後，綠地成都及本公司各持有綠地金牛50%的股本權益。綠地金牛持有成都金牛商場及其相應的資產及負債。自綠地金牛從事房地產開發業務以來，我們在2011年處置房地產業務過程中將於綠地金牛的50%股本權益處置予成都置業(上海企發的間接全資附屬公司)。因此，當時處於施工階段的成都金牛商場與綠地金牛一併轉出本集團。

與控股股東的關係

成都金牛商場的經營及管理

成都金牛商場於2014年8月開始運營。開業前，我們已於2013年11月與綠地金牛訂立了委管協議，據此，我們會以自有的品牌經營及管理成都金牛商場，以待我們回購商場。有關我們與綠地金牛訂立的委管協議的主要條款，請參閱本文件「關連交易 — 與綠地金牛訂立的委管協議」。

我們選擇性回購成都金牛商場的權利

在2011年處置房地產業務的過程中，我們共處置七個回購商場。房地產業務處置完成後，我們與(其中包括)星凱眾程(上海企發的全資附屬公司)就我們從相關被處置房地產公司回購這七個回購商場(包括成都金牛商場)訂立了回購框架協議。

根據回購框架協議，我們(i)有具法律約束力的義務回購四個回購商場；及(ii)獲授予回購其他三個回購商場(包括成都金牛商場)的選擇權。有關我們於回購框架協議項下回購七個回購商場的權利及義務的詳情，請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場」。

截至最後可行日期，我們已完成一個回購商場的回購，且正就回購其他五個商場辦理企業分拆、股權轉讓及更新工商管理局登記所需的提呈文件、報告及批准程序(視情況而定)。然而，我們並未行使回購成都金牛商場的選擇權。因此，本公司及綠地成都並未就擬回購成都金牛商場確定交易結構、對價、如何滿足有關安排的條款及有關條款詳情。

倘我們行使選擇權回購成都金牛商場，並於上市後就有關回購與成都金牛訂立確定性協議，則該協議項下擬進行的交易將構成關連交易，須受《上市規則》第14A章項下有關規定的規限。

未包括成都金牛商場的原因

由於綠地成都持有綠地金牛50%的股權，本公司回購成都金牛商場須獲得綠地成都的同意及協助。本公司已向綠地成都提出回購成都金牛商場的意向，並初步得到其積極回應。然而，本公司將需就擬進行回購的交易結構細節與綠地成都進行協商，因為(a)本公司無意直接持有綠地金牛部分涉及房地產業務的股份；及(b)倘雙方打算通過企業分拆及像其他六個回購商場一樣進行股權轉讓來進行回購，綠地成都將需通過一系列適用於國有資產的內部報告及審批程序。截至最後可行日期，本公司並未與綠地成都及控股股東就擬進行的回購訂立任何確定性協議。

與控股股東的關係

經考慮以下因素，董事認為，未包括成都金牛商場將不會產生重大競爭或利益衝突：

- (i). 根據綠地金牛的最新未經審核管理賬目(根據中國公認會計準則編製)，截至2014年12月31日止年度其總體資產、收入及稅前利潤分別為人民幣2,311.6百萬元、人民幣258.3百萬元及人民幣41.4百萬元，佔本集團同期總資產、收入及利潤的5%以下。
- (ii). 根據委管協議，在回購商場之前，我們對成都金牛商場擁有經營控制權。作為成都金牛商場的運營商及管理者，我們負責商場的日常管理，可直接查閱其經營及財務資料且通常最先知悉其可獲得的任何新商機或建議。
- (iii). 由於上海企發於綠地金牛的股本權益僅為50%，且綠地成都(國有企業及獨立第三方)持有另外50%的股本權益，因此董事認為，並無顯著的經濟誘因使車建興先生將新商機或建議(如有)從本集團轉移至綠地金牛。

B. 常州市紅星裝飾城持有的物業

我們的全資附屬公司常州美凱龍已向常州市紅星裝飾城租賃一項物業，用以經營及管理常州裝飾城。租賃物業總建築面積約為40,678平方米，位於江蘇省常州市飛龍東路70號。有關常州市紅星裝飾城租賃協議的主要條款的詳情，請參閱本文件「關聯交易」。

常州市紅星裝飾城是車建興先生根據中國法律成立的個人獨資企業。在2011年4月之前，常州市紅星裝飾城用此項物業經營其自營商場(當時稱為「常州紅星商場」)。為鞏固本集團核心業務及盡量減少與控股股東的潛在競爭及利益衝突，自2011年4月起，常州市紅星裝飾城已停止從事家居裝飾及傢俱商場業務，並將物業租賃予常州美凱龍以經營常州裝飾城。由於常州市紅星裝飾城是車建興先生以個人身份成立的個人獨資企業，故根據適用的中國法律，透過資產轉讓的方式向本集團轉讓物業將對常州市紅星裝飾城產生稅務影響，而有關影響最終將轉為有關物業的購買價格。因此，我們決定向常州市紅星裝飾城租賃此項物業，租賃期限為十年。

董事認為，有關安排不會引發重大競爭或利益衝突，因為：(i)常州市紅星裝飾城已停止從事家居裝飾及傢俱商場的經營及管理且已作為業主持有此項物業；(ii)回購不包括常州市紅星裝飾城持有的此項物業對本集團的財務及經營狀況的財務影響並不重大；及(iii)常州市紅星裝飾城租賃協議的條款及條件屬公平合理，且不遜於獨立第三方所提供者。

與控股股東的關係

鑒於上述原因並計及與從常州市紅星裝飾城轉讓此項物業相關的潛在稅務影響，董事認為租賃此項物業是一項符合我們及股東整體利益的合理商業安排。

C. 於若干項目公司的股權

車建興先生目前透過上海企發及其附屬公司合共持有擁有委管商場的19家項目公司的10%或以上的少數股東權益及若干其他項目公司10%以下的股本權益。19家項目公司乃由業務夥伴為委管商場而成立並控制。除了持有委管商場外，19家項目公司亦從事房地產開發業務。

下表載列19家項目公司的資料：

	項目公司	委管商場	地點	委管協議的期限	車建興先生 (透過上海 企發及其 附屬公司) 持有的股權	董事會 代表
1.	慈溪鑫凱家居購物廣場有限公司	慈溪道林商場	浙江省慈溪	自2013年12月21日起20年	10%	無
2.	寧波隆凱家居生活購物有限公司	寧波港隆商場	浙江省寧波	自2013年12月18日起10年	20%	無
3.	寧波澳洋家居購物廣場有限公司	寧波鄞州商場	浙江省寧波	自2011年4月30日起10年	20%	無
4.	新鄉發展三江置業有限公司	新鄉平原商場	河南省新鄉	自2013年9月15日起10年	12%	無
5.	山西浩澤坤房地產有限公司	紅星美凱龍山西晉城商場 ⁽¹⁾	山西省晉城	自商場開業起10年 ⁽¹⁾	10%	無
6.	通化市凱龍商業廣場有限公司	紅星美凱龍吉林通化商場 ⁽¹⁾	吉林省通化	自商場開業起10年 ⁽¹⁾	10%	無
7.	通遼市億鼎家居市場有限責任公司	紅星美凱龍內蒙古通遼商場 ⁽¹⁾	內蒙古 自治區通遼	自商場開業起10年 ⁽¹⁾	12%	無

與控股股東的關係

	項目公司	委管商場	地點	委管協議的期限	車建興先生 (透過上海 企發及其 附屬公司) 持有的股權	董事會 代表
8.	濱州市星凱置業有限公司	紅星美凱龍山東濱州商場 ⁽¹⁾	山東省濱州	自商場開業起15年 ⁽¹⁾	10%	無
9.	衡水星凱家居廣場有限公司	紅星美凱龍河北衡水商場 ⁽¹⁾	河北省衡水	自商場開業起15年 ⁽¹⁾	15%	無
10.	營口鴻欣置業有限公司	紅星美凱龍遼寧營口商場 ⁽¹⁾	遼寧省營口	自商場開業起15年 ⁽¹⁾	12%	無
11.	安徽錦城天地置業投資有限公司	紅星美凱龍安徽六安商場 ⁽¹⁾	安徽省六安	自商場開業起20年 ⁽¹⁾	10%	無
12.	福建連龍投資有限公司	紅星美凱龍福建連江商場 ⁽¹⁾	福建省連江	自商場開業起15年 ⁽¹⁾	10%	無
13.	池州徽池市場管理有限公司	紅星美凱龍安徽池州商場 ⁽¹⁾	安徽省池州	自商場開業起10年 ⁽¹⁾	10%	無
14.	德州星凱家居有限公司	紅星美凱龍山東德州商場 ⁽¹⁾	山東省德州	自商場開業起10年 ⁽¹⁾	15%	無
15.	焦作星凱置業有限公司	紅星美凱龍河南焦作商場 ⁽¹⁾	河南省焦作	自商場開業起15年 ⁽¹⁾	15%	無

與控股股東的關係

	項目公司	委管商場	地點	委管協議的期限	車建興先生 (透過上海 企發及其 附屬公司) 持有的股權	董事會 代表
16.	商丘市融達置業有限公司	紅星美凱龍河南 商丘商場 ⁽¹⁾	河南省商丘	自商場開業起15年 ⁽¹⁾	15%	無
17.	吉林中凱紅星置業有限公司	紅星美凱龍吉林 中凱商場 ⁽¹⁾	吉林省吉林	自商場開業起10年 ⁽¹⁾	12%	無
18.	孝感鴻星投資發展有限公司	紅星美凱龍湖北 孝感商場 ⁽¹⁾	湖北省孝感	自商場開業起10年 ⁽¹⁾	10%	無
19.	濰坊凱利置業有限公司	濰坊寒亭商場	山東省濰坊	2014年1月1日至 2024年6月27日	11.91%	無

附註：

(1) 截至最後可行日期，該等委管商場並未開業。有關該等委管商場的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的商場 — 項目組合 — 委管商場」。

我們並未要求車建興先生將其於19家項目公司的股權轉讓予本集團，因為自2011年處置房地產業務以來，我們試圖避免持有從事房地產業務的任何公司之股本權益。董事認為，車先生於19家項目公司的股權不會使我們的核心業務與其個人利益產生重大競爭及利益衝突，原因如下：

- (i). 19家項目公司為家居裝飾及傢俱商場的業主，並非從事委管商場的經營及管理。
- (ii). 我們並未且目前也不計劃在19家項目公司所在的城市開設自營商場。
- (iii). 車建興先生僅於各19家項目公司中持有少數股權，並無參與其日常運作。

與控股股東的關係

控股股東的不競爭承諾

為確保我們的核心業務與車建興先生及其緊密聯繫人的其他業務活動之間不存在競爭，車建興先生與紅星投資以本公司為受益人訂立了不競爭承諾，據此，他們已承諾其將不會並將盡最大努力促使其各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接(不論以委託人或代理身份)自行或聯同或代表任何人士、商號或公司從事、參與任何受限制業務或於任何受限制業務中持有權利或權益。

上述承諾不適用於以下情況：

- (i). 車建興先生、紅星投資及／或其各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)(單獨或共同)直接或間接持有的股本權益佔從事任何受限制業務的公司(其本身或其控股公司在獲認可證券交易所上市)的已發行股本的比例不超過10%；
- (ii). 如該公司的最新經審核賬目所示，受限制業務佔該公司的綜合營業額或綜合資產的比例低於10%；
- (iii). 車建興先生、紅星投資及／或其各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)(單獨或共同)直接或間接持有的股本權益佔從事任何受限制業務的公司發行的相同類別股份的比例不超過10%，且車建興先生、紅星投資及／或其各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)(單獨或共同)無權委任該公司的大多數董事；
- (iv). 有關從事、參與或持有受限制業務的任何權利或權益的機遇(「新商機」)由車建興先生及／或紅星投資以不遜於所提供者的條款及條件最先提供予本公司或使本公司獲得，除非我們於到期日期前並未對此要約作出回應或在董事作出決定後，我們以書面形式拒絕接受該機遇(以較早者為準)；或
- (v). 於本集團任何成員公司的權利或權益。

新商機

根據不競爭承諾，車建興先生及紅星投資已承諾，在不競爭承諾期限內，若車建興先生、紅星投資及／或其各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)知悉任何新商機，車建興先生及／或紅星投資應立即以書面形式通知本公司新商機，並盡最大努力促使新商機以不遜於所提供者的條款及條件提供予本公司或使本公司獲得。車建興先生、紅星投資及／或其各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不得從事、參與新商機或於新商機中持有任何權利或權益，除非本公司並無在獲悉此商機後的三十(30)日內作出回應，或在於有關決定中並無擁有任何重大權益的董事作出決定後，以書面形式拒絕接受此機遇(以較早者為準)。

與控股股東的關係

收購選擇權

車建興先生及紅星投資已確認並承認了本公司選擇性回購成都金牛商場的權利及其於回購框架協議項下的相應資產及負債。其亦已承諾在我們已行使回購框架協議項下的有關選擇權時，其將並將促使其各自的緊密聯繫人盡最大努力協助本公司完成回購(i)長春置業、雲南置業(有關本公司有權回購的部分)、瀋陽晶森、大連投資及星龍地產持有的回購商場；及(ii)成都金牛商場。

車建興先生亦已授予本公司一項選擇權，按公平合理的條款全權酌情決定購買常州市紅星裝飾城租賃協議項下租賃的物業。

優先購買權

車建興先生及紅星投資已向本公司承諾，於不競爭承諾期限內，在未首先向我們提供收購有關權利或權益的權利之前，其不會處置其直接或間接於(i)綠地金牛及成都金牛商場；及(ii)常州市紅星裝飾城租賃協議項下的租賃物業中持有的任何權利或權益，倘為綠地金牛及成都金牛商場，則須受適用的中國法律項下綠地成都的優先購股權或綠地金牛的任何其他現有股東的規限。

處置19家項目公司的股權

車建興先生已就19家項目公司向本公司作出承諾，倘(i)我們不再是19家項目公司任何一家的運營商；或(ii)我們計劃於19家項目公司所在的任何城市建立自營商場，其將從相關項目公司撤資，並向本公司或獨立第三方處置其於相關項目公司持有的股本權益。

進一步承諾

車建興先生及紅星投資已向本公司進一步承諾(其中包括)：

- (i). 在獨立非執行董事提出要求後，其須提供獨立非執行董事對其遵守不競爭承諾情況進行年度審核所需的所有資料，或獨立非執行董事要求的其他資料；
- (ii). 其同意本公司可於年度報告或公告中披露獨立非執行董事就不競爭承諾的遵守情況作出的決定；
- (iii). 其須每年向本公司及董事會提供遵守不競爭承諾的年度聲明或確認，以供於本公司年度報告中披露；及

與控股股東的關係

- (iv). 其各自均須就因車建興先生、紅星投資及／或任何其各自的緊密聯繫人違反不競爭承諾而產生的任何損失對本集團作出彌償。

終止

不競爭承諾將於以下情況發生後終止(以較早者為準)：

- (i). 車建興先生及紅星投資不再直接或間接合共持有本公司已發行股本的30%；
- (ii). 本公司H股不再於香港聯交所上市；或
- (iii). 本公司不再從事核心業務。

鑒於(a)不競爭承諾項下車建興先生及紅星投資的義務具法律約束力，以及我們選擇性回購成都金牛商場以及相應資產及負債的權利；及(b)上述資料共享及其他企業管治措施，董事認為，本公司已採取一切適當可行措施，確保車建興先生及紅星投資履行其於不競爭承諾項下的義務。

確認

除上文所披露者外，截至最後可行日期，控股股東及任何董事概無於直接或間接與我們的核心業務產生或可能產生競爭的任何業務中擁有權益，且須根據《上市規則》第8.10條作出披露。

獨立於控股股東

董事認為，我們能夠於上市後無需過度依賴控股股東及其緊密聯繫人而獨立開展業務，乃計及以下因素。

管理獨立

我們能夠獨立於控股股東及其緊密聯繫人，以管理者的角度開展業務。董事會由十二名董事組成，包括四名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事。

與控股股東的關係

十二名董事中有五名曾於上海企發及／或其附屬公司擔任董事及／或高級管理層職位，並於上市前辭去該等董事及／或高級管理層職位。下表載列緊隨上市後，本公司、紅星投資、上海企發的重疊董事及高級管理層成員以及車建興先生的其他緊密聯繫人：

姓名	於本公司擔任的職位	於車建興先生的緊密聯繫人中擔任 董事及高級管理層的職務	
		公司名稱	職位
車建興先生	董事長、 執行董事、 首席執行官兼 總經理	紅星投資、常州凱利投資 有限公司 ⁽¹⁾ 及紅星家俱集團 ⁽¹⁾	董事
		上海企發 ⁽²⁾	董事長兼董事
		常州市紅星裝飾城	負責人 ⁽³⁾
		香港凱利家居有限公司 ⁽⁴⁾ 及 香港紅星美凱龍國際 家居有限公司 ⁽⁴⁾	董事
		上海鼎幸投資管理有限公司 ⁽⁵⁾	董事
徐國峰先生	非執行董事	上海企發 ⁽⁶⁾	董事

附註：

- (1) 截至最後可行日期，常州凱利投資有限公司及紅星家俱集團均為已停止業務活動的公司。
- (2) 車建興先生亦擔任合共13家公司的法人代表、董事、董事長及／或副董事長（視情況而定），而上海企發在當中直接或間接享有股權資本以於股東大會上行使或控制30%或以上的表決權。
- (3) 常州市紅星裝飾城是車建興先生根據中國法律成立的個人獨資企業，並無董事會或高級管理層。除持有已租賃予常州美凱龍用於管理及運營常州裝飾城的物業外，常州市紅星裝飾城概無從事任何重大業務活動。有關租賃安排的詳情，請參閱上文「一 控股股東於受限制業務中保留的權益 — B. 常州市紅星裝飾城持有的物業」。
- (4) 香港凱利家居有限公司及香港紅星美凱龍國際家居有限公司均為於香港註冊成立的有限責任公司，且均為車建興先生的全資附屬公司。截至最後可行日期，香港凱利家居有限公司及香港紅星美凱龍國際家居有限公司尚無開展業務活動。
- (5) 上海鼎幸投資管理有限公司是紅星投資的全資附屬公司，紅星投資主要提供財務及投資諮詢服務。

與控股股東的關係

(6) 徐國峰先生亦擔任合共8家公司的董事，而上海企發在當中直接或間接享有權益資本以於股東大會上行使或控制30%或以上的表決權。徐國峰先生已提交辭去本集團所有行政職位的書面通知。

雖然兩名董事於紅星投資、上海企發及其各自附屬公司以及聯營企業擔任的職位重疊，但董事認為，董事會及高級管理層將獨立於控股股東及其緊密聯繫人而行使職責，原因如下：

- (i). 紅星投資透過上海企發及其附屬公司主要從事房地產開發、經營及管理百貨公司、建設及管理多用途綜合設施，與我們的核心業務分開且截然不同。鑒於本集團與上海企發的業務性質不同，我們與上海企發選址及收購土地的戰略亦各不相同。我們通常沿著或接近城市公路或高速公路選址，且我們的傢俱商場通常並非位於城市中心。比較而言，百貨公司及多用途綜合設施的開發商則在市中心附近選址，以獲得最大客流量。截至本文件日期，我們只有兩家自營傢俱商場與上海企發及其附屬公司的百貨公司及多用途綜合設施在地裡位置上有重疊：(a)天津愛琴海購物公園與華運商場位於同一地點；及(b)昆明愛琴海購物公園與雲南商場位於同一地點。於處置房地產業務之前，即我們同時從事傢俱業務及房地產開發業務時，有關地塊歸本集團所有。此外，上海企發及本公司各自擁有自身的高級管理層團隊。因此，預計不會因車建興先生及徐國峰先生於本公司及控股股東控制的公司擔任多重職務而產生重大利益衝突或有關管理獨立的重大問題。
- (ii). 徐國峰先生(擔任上海企發及其各自附屬公司的董事)擔任本公司的非執行董事，且並不參與本公司的日常管理及營運；
- (iii). 本公司有自身的高級管理層團隊負責本公司的日常管理及營運，而本公司董事會則負責監督本公司的全面管理及戰略發展。各董事均知悉其作為董事的受信責任，這些責任要求(其中包括)其應為本公司及股東的整體利益及以符合本公司及股東的最佳及整體利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間存在任何衝突；
- (iv). 本公司四名獨立非執行董事在不同領域擁有豐富經驗，且已根據《上市規則》的規定獲委任，以確保董事會的決策經審慎考慮獨立及公正意見後始行作出；
- (v). 倘本集團與董事擬訂立的任何交易導致潛在利益衝突，則擁有利益關係的董事須

與控股股東的關係

在本公司的有關董事會會議上就這些交易放棄投票，且不得計入法定人數內；

- (vi). 我們已設定內部控制機制識別關聯交易，以確保在一項擬訂交易中有利益衝突的股東或董事將就有關決議案放棄投票；及
- (vii). 為使並無利益衝突的董事會成員適當履行職能，並提出必要的專業意見，我們將在必要時（視乎本公司與董事及／或其各自的聯繫人將進行的任何擬定交易的性質及重要性而定）委聘第三方專業顧問向董事會提出建議。

經考慮上述因素，董事信納其能夠獨立履行董事職責，且在上市後可獨立於控股股東及其緊密聯繫人管理本公司的業務。

營運獨立

本公司在業務發展、員工編製、物流、行政管理、財務、內部審核、資訊科技、銷售及市場推廣或公司秘書等職能方面並無依賴控股股東及其緊密聯繫人。本公司自身擁有針對上述各領域的專業部門，這些部門一直並預計將繼續單獨及獨立於控股股東及其緊密聯繫人運作。此外，本公司自身配有負責人力資源營運及管理的僱員。

本公司單獨接洽供應商及客戶，並擁有獨立的管理團隊處理日常營運事務。我們也擁有開展及經營主要業務所需的所有相關牌照，且在資本及僱員方面擁有足夠營運能力，可獨立運作。

本集團已與控股股東的聯繫人訂立若干持續關連交易。據此，本公司將(i)自車建興先生的個人獨資企業或其親屬（視情況而定）租賃若干物業；(ii)租賃若干購物區予由車建興先生親屬控制的公司；及(iii)管理及經營若干由車建興先生親屬控制的公司所持有的商場。有關持續關連交易的詳情，請參閱本文件「關連交易」。這些租賃協議及委管協議是在日常及一般業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立。董事認為，倘這些交易的訂約方終止這些協議，會導致本公司業務中斷及租金收入或諮詢及管理費損失，但不會對本公司的營運及財務狀況造成重大財務影響，且本公司在中國為委管業務尋找新商戶或新夥伴將不存在任何困難。

除上文所披露者外，董事認為本公司在營運方面並不依賴控股股東及其緊密聯繫人。

財務獨立

本公司擁有獨立的金融體系及負責本公司自身的財務職能的財務團隊。本公司已並將繼續根據自身的業務需求作出財務決策。因預計本公司的營運資金將以經營活動所產生的

與控股股東的關係

現金流、銀行貸款及[編纂]所得款項撥付，故預計在上市後本公司將不會依賴控股股東及其緊密聯繫人提供資金。

於往績記錄期間，車建興先生及其聯繫人已就來自第三方銀行的若干貸款進行擔保的形式提供財務資助。作為一般行業慣例，中國的一些商業銀行向私企發放貸款時要求控股股東進行擔保。董事認為中國(本公司的主要業務所在地)的主要金融機構認可本公司的獨立信用並願意在沒有控股股東財務資助的情況下授出信貸額度。截至2015年4月30日，我們已保留總額約為人民幣4,668.1百萬元的擔保貸款，約佔本公司截至2015年4月30日借款總額的35.0%。上市後，本公司預計將保留總額約為人民幣4,881.1百萬元的擔保貸款，約佔本公司截至2015年4月30日借款總額的36.6%。除上文所披露者外，截至最後可行日期，概無控股股東及其緊密聯繫人向本公司提供任何貸款、擔保或抵押。

就擔保貸款而言，我們認為提早解除這些擔保或對現有貸款授信額度進行再融資屬不可行，且不符合本公司及股東的最佳利益。倘本集團提前終止擔保，則將會產生提前終止責任。在此情況下，根據融資協議的條款，貸方可取消未動用的貸款並宣佈所有未償還貸款即時到期，並要求本集團立即償還貸款的所有未償還本金及利息以及其他應付款項。為償還未償還的貸款，本集團須另以其他貸款人的貸款授信額度對現有貸款授信額度進行再融資。考慮到貸款所涉金額，預計新授信額度的盡職調查及磋商將耗費大量時間，而這將對本集團的正常營運產生不利影響。倘本集團欲於到期日之前償還未償還的擔保貸款，貸方將要求本集團支付罰金。此外，因訂立新的貸款授信額度，本集團將產生額外成本，如與盡職調查行動有關的費用及法律費用。

基於上文所述，我們認為終止擔保或對現有貸款授信額度進行再融資在商業上並不可行，因為我們將須耗費大量時間、人力及成本。然而，我們已就自2013年8月5日起的兩年內，於中國發行本金額合共達人民幣4,000百萬元的私人配售票據向中國銀行間市場交易商協會登記註冊，其中僅人民幣1,000百萬元的私人配售票據已於2014年12月發行。此外，本集團已自多家金融機構獲得書面確認(按一般商業條款且毋須控股股東或任何第三方提供擔保或其他財務資助)，以提供大概等值的貸款授信額度(合共人民幣4,794百萬元)。有關貸款授信額度的年利率介乎中國人民銀行貸款基準利率的100%及中國人民銀行貸款基準利率的120%。利率範圍通常與擔保貸款的利率範圍相當。除利率範圍外，該書面確認並無提供任何與貸款授信額度相關的額外費用或手續費。融資協議的詳細條款尚待訂約方及本公司商討，當中所含契約通常與擔保貸款所列者相當。尚未使用的私人配售票據本金額合共

與控股股東的關係

最多達人民幣3,000百萬元，而我們所獲得的貸款授信額度金額足以涵蓋該項擔保貸款。因此，我們認為，上市後，我們能夠按一般商業條款獲得新授信額度及自商業銀行延長現有授信額度的期限，且毋須控股股東或其緊密聯繫人提供擔保或質押。

截至最後可行日期，本公司的信用已獲上海新世紀資信評估投資服務有限公司評為AA級，並已能向中國國內金融市場借入資金，且毋須控股股東提供任何信貸支持。這可由本公司自2012年8月以來透過中國銀行間市場交易商協會發行的四期中期票據及一期私人配售票據予以證明，每期票據本金額介乎人民幣500百萬元至人民幣1,000百萬元，且並無控股股東及其緊密聯繫人提供任何財務資助。詳情請參閱本文件「歷史及發展 — 發行中期票據」。

基於上述原因，董事認為本公司在財務方面並無依賴控股股東及其緊密聯繫人。

企業管治

除偏離守則條文第A.2.1條(披露於本文件「董事、監事及高級管理層 — 偏離《企業管治守則》守則條文第A.2.1條」)外，本公司將遵守《企業管治守則》的條文，當中載有有關(其中包括)董事、董事長及首席執行官、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、其職責與薪酬及與股東的溝通等方面的良好企業管治原則。

董事知悉良好企業管治對保障股東權益的重要性。本公司將採取以下企業管治措施管理本集團與控股股東之間的潛在利益衝突：

- (i). 倘舉行股東大會以考慮控股股東擁有重大權益的擬定交易，控股股東須就決議案放棄投票，且不得計入投票的法定人數內；
- (ii). 倘就董事擁有重大權益的事宜舉行董事會會議，則有關董事須就決議案放棄投票，且不得計入投票的法定人數內；
- (iii). 董事會將由執行及非執行董事均衡組合而成，包括不少於三分之一的獨立非執行董事，以確保董事會在決策過程中能有效地行使獨立判斷，並向股東提供獨立建議。獨立非執行董事個別及共同具備所需的知識及經驗。他們將每年審查本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突，並承諾提供公正及專業的建議以保障少數股東的權益；
- (iv). 董事將負責審核、考慮及決定是否抓住新商機及行使如不競爭承諾中所述收購選

與控股股東的關係

擇權及優先購買權。任何於該等決定中擁有重大權益的董事須放棄投票。本公司將於年報中披露該決定(包括獨立非執行董事對於該決定的意見)；

- (v). 倘要求獨立非執行董事審查本集團與控股股東之間的任何利益衝突，則控股股東須向獨立非執行董事提供所有必需的資料，而本公司須在其年度報告內或以公告方式披露獨立非執行董事的決策；及
- (vi). 本公司已委任英高財務顧問有限公司為合規顧問，其將就遵守有關董事職責及企業管治等多項規定的適用法律及《上市規則》向我們提供建議及指引。

基於上文所述者，董事信納已採取充分的企業管治措施，在上市後管理本集團及控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。

關 連 交 易

關連交易

本公司已與控股股東及其他關連人士訂立若干協議。該等協議項下的交易將構成《上市規則》第14A章項下的本公司的持續關連交易。

相關關連人士

本公司已與下列人士及實體訂立交易並將繼續與其開展業務，上市後這些人士及實體將被視為《上市規則》項下本公司的關連人士。

關連人士	關連關係
車建興先生	控股股東之一、執行董事及首席執行官
車建芳女士	執行董事及車建興先生的妹妹
陳淑紅女士	非執行董事及車建興先生的妻子
紅星投資	本公司控股股東之一，一家由車建興先生及車建芳女士分別直接持有92%及8%股權的公司。緊隨【編纂】完成後，假設【編纂】未獲行使，紅星投資將直接持有本公司經擴大已發行股本的約【編纂】%，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
常州市紅星裝飾城	一家由車建興先生根據中國法律成立的個人獨資企業，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
綠地金牛	一家由綠地成都(獨立第三方)及成都置業(上海企發的間接全資附屬公司)分別直接持有50%及50%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股權，且綠地金牛為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
長春置業	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有70.2%及30%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且長春置業為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
瀋陽晶森	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有75%及25%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且瀋陽晶森為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
雲南置業	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有67%及33%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且雲南置業為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
大連投資	一家由上海企發及一名獨立第三方分別間接持有62%及38%股權的公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且大連投資為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。

關 連 交 易

關連人士	關連關係
星龍地產	一家由上海企發間接全資擁有的附屬公司。因紅星投資直接持有上海企發70.2%的股本權益，且星龍地產為車建興先生的聯繫人，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	一家由車建林先生、車建國先生及其他獨立第三方分別直接持有50%、25%及25%股權的公司。由於車建林先生及車建國先生均為車建興先生及車建芳女士的哥哥，故徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司為《上市規則》項下本公司的關連人士。
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	一家由車建林先生及車建國先生分別直接持有75%及25%股權的公司。由於車建林先生及車建國先生均為車建興先生及車建芳女士的哥哥，故徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司為《上市規則》項下本公司的關連人士。
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	一家由車建林先生及一名獨立第三方分別直接持有95%及5%股權的公司。由於車建林先生為車建興先生及車建芳女士的哥哥，故揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司為《上市規則》項下本公司的關連人士。
濟寧鴻瑞	一家由錢玉梅女士、張建芳女士及一名獨立第三方分別直接持有40.2%、26.8%及33%股權的公司。錢玉梅女士為車建林先生的妻子，而張建芳女士為車建國先生的妻子。由於錢玉梅女士及張建芳女士均為車建興先生及車建芳女士的嫂子，故濟寧鴻瑞為《上市規則》項下本公司的關連人士。
陝西鴻瑞	一家由錢玉梅女士、張建芳女士及其他獨立第三方分別直接持有39.6%、26.4%及34%股權的公司。錢玉梅女士為車建林先生的妻子，而張建芳女士為車建國先生的妻子。由於錢玉梅女士及張建芳女士均為車建興先生及車建芳女士的嫂子，故陝西鴻瑞為《上市規則》項下本公司的關連人士。
錢玉梅女士	為車建林先生的妻子及車建興先生與車建芳女士的嫂子，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
車國興先生	為車建興先生及車建芳女士的弟弟，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
上海企發	一家由紅星投資持有70.15%股權的公司，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。
紅星傢俱集團	由車建興先生、常州市紅星裝飾城及車建芳女士分別持有45%、45%及10%的權益，因此為《上市規則》項下本公司的關連人士。

關 連 交 易

持續關連交易

下表載列本公司持續關連交易的概述：

交易性質	適用的 《上市規則》	尋求豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			2015年	2016年	2017年
獲豁免持續關連交易					
1. 擔保貸款	第14A.90條	豁免	不適用	不適用	不適用
2. 與綠地金牛訂立的委管協議	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
3. 南京裝飾城及南京名都展覽空間協議包括：	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
(i) 南京裝飾城與錢玉梅女士訂立的展覽空間協議 ⁽¹⁾					
(ii) 南京名都與錢玉梅女士訂立的展覽空間協議 ⁽¹⁾					
4. 與車國興先生訂立的北京世博傢俱租賃協議	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
5. 與以下各方持有的五個回購商場有關的委管安排：	第14A.76(1)(a)條	豁免	不適用	不適用	不適用
(i) 長春置業					
(ii) 瀋陽晶森					
(iii) 雲南置業(就回購部分而言)					
(iv) 大連投資					
(v) 星龍地產					
非獲豁免持續關連交易					
1. 常州市紅星裝飾城租賃協議	第14A.34、14A.35、14A.49、14A.52、14A.53至59及14A.71條	公告規定	15.5	16.0	16.5
2. 與以下各方訂立的委管協議：	第14A.34、14A.35、14A.49、14A.52、14A.53至59及14A.71條	公告規定	17.3	17.8	18.3
(i) 徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司 ⁽²⁾			2.1	2.2	2.3
(ii) 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 ⁽²⁾			4.2	4.5	4.8
(iii) 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司 ⁽²⁾			2.0	2.0	2.0
(iv) 濟寧鴻瑞 ⁽²⁾			4.0	4.1	4.2
(v) 陝西鴻瑞 ⁽²⁾			5.0	5.0	5.0

關 連 交 易

交易性質	適用的 《上市規則》	尋求豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			2015年	2016年	2017年
3. 上海企發框架協議	第14A.34、14A.35、 14A.36、14A.49、 14A.52、14A.53至 59及14A.71條	公告、通函及 獨立股東的批准 規定	100	150	200

附註：

- 因這兩份租賃協議性質相同且均與錢玉梅女士(因其為車建興先生與車建芳女士的聯繫人而與我們有關連)訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體。基於按《上市規則》第14A.77條計算的適用百分比率(盈利比率除外)，這兩份租賃協議項下擬進行的交易(個別或共同)獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。
- 基於按《上市規則》第14A.77條計算的適用百分比率(盈利比率除外)，與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞訂立的委管協議將分別符合資格獲豁免遵守《上市規則》第14A.76條項下的若干規定。由於這些協議的性質相同，且由因其為車建興先生及車建芳女士的聯繫人而與本公司有關連的各方訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體，因此，其項下擬進行的交易均須遵守《上市規則》第14A.35條項下的公告規定及《上市規則》第14A.49及14A.71條項下的年度申報規定。

獲豁免持續關連交易

我們已訂立若干持續關連交易，這些交易將獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定，下文對此進行進一步討論。

1. 擔保貸款

於往績記錄期間，車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星傢俱集團(個別或共同)提供擔保以為本公司的若干貸款進行擔保。因若干擔保貸款將於上市後仍存在，且由車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星傢俱集團就這些未償還擔保貸款提供的有關擔保安排預計於上市後繼續進行，因此構成《上市規則》項下本公司的持續關連交易。有關擔保貸款的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。

董事認為由車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星傢俱集團就擔保貸款以財務資助(定義見《上市規則》)形式提供的擔保已按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。概無就車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／

關 連 交 易

或紅星家俱集團為擔保貸款提供擔保而向其中任何一方授出的資產擔保。因此，由車建興先生、車建芳女士、陳淑紅女士、紅星投資及／或紅星家俱集團(個別或共同)就擔保貸款提供的擔保獲豁免遵守《上市規則》第14A.90條項下有關年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

2. 與綠地金牛訂立的委管協議

本公司與綠地金牛訂立了日期為2013年11月26日的委管協議及日期為2014年10月16日的補充協議，據此，本公司將以我們的品牌名稱經營及管理成都金牛商場。成都金牛商場是本公司於2011年處置房地產業務的過程中與相關被處置房地產公司一起被處置的七個回購商場之一。根據回購框架協議，我們擁有全權決定向綠地金牛回購成都金牛商場及相應資產及負債的選擇權。截至最後可行日期，我們尚未與綠地成都及控股股東就擬回購訂立任何確定性協議。詳情請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場 — 回購框架協議」及「與控股股東的關係 — 控股股東於受限制業務中保留的權益 — A.綠地金牛」。

成都金牛商場於2014年8月開始運營。該商場位於中國四川省成都市，總建築面積約為180,000平方米。根據委管協議，綠地金牛將就有關安排所產生的服務每年向本公司支付人民幣4百萬元的諮詢及管理費。我們與綠地金牛訂立的委管協議有效期直至：(i)2017年8月22日及(ii)已為回購成都金牛商場完成綠地金牛的企業分拆(以較早者為準)。

由於我們預計按《上市規則》第14A.77條計算的與綠地金牛訂立的委管協議的各適用百分比率(盈利比率除外)將少於0.1%，故與綠地金牛訂立的委管協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

3. 南京裝飾城及南京名都協議

本公司的全資附屬公司南京裝飾城及南京名都分別於2014年9月1日及2014年8月1日與錢玉梅女士訂立了一份展覽空間協議(「南京裝飾城展覽空間協議」及「南京名都展覽空間協議」，統稱「南京裝飾城及南京名都展覽空間協議」)，據此，南京裝飾城及南京名都將向錢玉梅女士(作為承租人)出租位於南京紅星國際傢俱裝飾城及南京名都家居廣場的若干展覽空間。由於南京裝飾城及南京名都展覽空間協議性質相同，且均與錢玉梅女士(因其為車建

關 連 交 易

興先生及車建芳女士的聯繫人而與本公司有關連)訂立，故我們已根據《上市規則》將這兩份租賃協議歸為一個整體。南京裝飾城及南京名都展覽空間協議的初始租賃期限各為自簽訂日期起計1年，且其主要條款亦類似。根據單價每月人民幣102元／平方米，南京裝飾城展覽空間協議項下的年租金約為人民幣0.6百萬元。根據每月每平方米人民幣116.5元，南京名都展覽空間協議項下的年租金約為人民幣0.3百萬元。這些租金與向相同商場的其他商戶(為獨立第三方)收取的租金一致。

由於我們預計按《上市規則》第14A.77條計算的南京裝飾城及南京名都展覽空間協議的各適用百分比率(盈利比率除外)將少於0.1%，故南京裝飾城及南京名都展覽空間協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條項下的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

4. 北京世博傢俱租賃協議

於2014年12月31日，本公司的全資附屬公司北京世博傢俱與車國興先生訂立了一份租賃協議(「北京世博傢俱租賃協議」)，據此，北京世博傢俱將以人民幣336,000元／年的租金自車國興先生租賃一項物業用作員工宿舍。北京世博傢俱租賃協議為期一年(自2015年1月1日至2015年12月31日)。北京世博傢俱租賃協議項下的租金乃基於相同區域類似物業的現行市價計算，且與本公司其他業主(為獨立第三方)就相似物業收取的租金一致。

由於我們預計按《上市規則》第14A.77條計算的北京世博傢俱租賃協議的各適用百分比率(盈利比率除外)將少於0.1%，故北京世博傢俱租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

5. 與五個回購商場有關的委管安排

根據本公司與相關被處置房地產公司訂立的回購框架協議，自有關商場的開業日期起，本公司一直以我們的品牌「紅星美凱龍」經營及管理五個回購商場(即長春商場、瀋陽商場、雲南商場、大連商場及星龍商場。這些委管安排將在上市後繼續進行並在我們完成相關回購商場的回購後終止。

由於下文進一步討論的原因，對於我們就長春商場、瀋陽商場、大連商場及星龍商場

關 連 交 易

的經營及管理所提供的服務，我們收取零對價，因為實際上我們將其視作自營商場。

雲南置業及雲南嘉策汽車銷售服務有限公司（「雲南嘉策」，為獨立第三方）分別擁有雲南商場76.6%及23.4%產權。因此，就經營及管理雲南商場，我們與雲南嘉策訂立了一份為期十年的委管安排，據此，我們向雲南嘉策收取年度管理費，反映雲南嘉策持有雲南商場23.4%的權益。由於下文進一步討論的原因，就雲南商場回購部分的經營及管理而言，我們就所提供服務向雲南置業收取零對價，因為實際上我們將雲南商場回購部分視作自營商場。

長春商場、瀋陽商場、雲南商場、大連商場及星龍商場是在2011年的房地產業務的處置過程中與有關被處置房地產公司一併被處置的七個回購商場中的部分商場。詳情請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場 — 回購框架協議」及「— 回購現狀」。由於我們與五個回購商場有關的委管安排性質相同，且乃與相關被處置房地產公司（因成為車建興先生的聯繫人而與我們有關連）訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體。

根據回購框架協議，我們(i)擁有具法律約束力的義務回購長春商場、雲南商場（就回購部分而言）及瀋陽商場；及(ii)擁有可全權決定從相關被處置房地產公司回購大連商場與星龍商場及相應資產及負債的選擇權。鑒於大連商場及星龍商場分別於2013年及2014年開業，我們與上海企發及其附屬公司訂立確定性回購協議以回購大連商場及星龍商場。截至最後可行日期，為了回購五個回購商場，我們已進行了企業分拆、股權轉讓及更新相關工商管理局登記所需的提呈文件、報告及批准程序（視情況而定），並預計於上市後完成回購。

鑒於(a)我們就有關長春商場、雲南商場（就回購部分而言）及瀋陽商場的確定性回購具法律約束力的義務及(b)我們行使選擇權以回購大連商場及星龍商場，自被處置起及整個往績記錄期間，這五個回購商場的財務業績（如回購商場直接應佔的資產、負債、收入及開支）依然併入本集團的財務報表。有關併入相關回購商場財務業績的會計基準，請參閱本文件「附錄一 — 會計師報告」會計師報告的附註2。此外，完成這五個回購商場的回購後，為持有相關回購商場而註冊成立的新商場控股公司將成為本集團的綜合附屬公司，且相關委管

關 連 交 易

安排將失效。有關回購回購商場的交易結構的詳情，請參閱本文件「歷史及發展 — 業務重組 — 回購回購商場 — 交易結構」。

下表載列相關委管協議項下的五個回購商場的詳情：

商場	總經營面積(平方千米)	地點	開始運營的日期
長春商場.....	98.8	中國吉林省長春市	2012年5月
雲南商場.....	81.4(本公司持有76.6%， 雲南嘉策持有23.4%)	中國雲南省昆明市	2011年9月
瀋陽商場.....	99.7	中國遼寧省瀋陽市	2013年5月
大連商場.....	74.2	中國遼寧省大連市	2013年8月
星龍商場.....	132.7	中國上海	2014年9月

經考慮上述特定事實，董事認為，與長春商場、瀋陽商場、雲南商場(就回購部分而言)、大連商場及星龍商場有關的委管安排使本集團處於特殊位置，這與《上市規則》第14A章項下關連交易的規定有關，理由如下：

- (i). 相關委管安排項下擬進行交易的性質與本集團及其綜合附屬公司進行的交易性質相似，均可獲全面豁免遵守《上市規則》第14A章項下的規定；
- (ii). 上述委管安排的目的為保留對這五個回購商場的運營控制，直至該等商場的回購完成止，避免關連人士所獲利潤不均，損害我們及股東的權益。因此，這些交易並非那些根據《上市規則》第14A章擬進行的交易。僅因企業分拆、股權轉讓及更新相關工商管理局回購登記所需的有關提呈文件、報告及批准程序將不會於上市前完成，故相關委管協議將屬於《上市規則》第14A章項下的持續關連交易；及
- (iii). 鑒於這五個回購商場的財務業績(如大連商場、星龍商場、長春商場、雲南商場及瀋陽商場各商場直接應佔的資產、負債、收入及開支)仍併入本集團的財務報表，

關 連 交 易

故自這五個回購商場經營及管理所得的經濟利益已歸入本集團，且已經並將繼續反映在本集團的綜合財務報表中。

假設我們根據與五個回購商場有關的委管安排就我們提供的服務收取零對價，則該委管安排構成本公司的持續關連交易，獲豁免遵守《上市規則》第14A.76(1)(a)條的年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。

非獲豁免持續關連交易

我們在日常業務過程中訂立了以下交易，這些交易將構成本公司的持續關連交易，並將須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核、公告及／或獨立股東批准的規定(如適用)(「非獲豁免持續關連交易」)。

1. 常州市紅星裝飾城租賃協議

於2011年4月1日，本公司的全資附屬公司常州美凱龍與常州市紅星裝飾城訂立了租賃協議，據此，常州美凱龍將自常州市紅星裝飾城租賃一項物業以運營及管理常州裝飾城。租賃物業位於中國江蘇省常州市飛龍東路70號，總建築面積約為40,678平方米。

下表載列常州市紅星裝飾城租賃協議的歷史數據及建議年度上限概要：

	截至12月31日止年度的歷史金額 (人民幣百萬元)			截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣百萬元)		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
支付予常州市紅星裝飾城的年租金 及服務費用.....	13.8	13.8	14.8	15.5	16.0	16.5

主要條款

常州市紅星裝飾城租賃協議的初始租賃期限為自簽訂日期起計十年。常州美凱龍將在最初三年支付固定金額人民幣13.8百萬元／年的年租金及服務費用，隨後第四年增加10%及剩下的六年每年增加3%。這些定價機制已參考(i)相同區域類似物業的現行市價；(ii)常州市紅星裝飾城收購物業的成本；及(iii)這些物業的折舊成本釐定。於常州市紅星裝飾城租賃協議期限內，常州美凱龍有專有權利使用租賃物業。根據適用法律法規，常州市紅星裝飾城租賃協議可於常州美凱龍於租賃到期前至少兩個月發出書面通知後由訂約方協商續租。

關 連 交 易

交易的理由

2011年4月之前，該租賃物業被常州市紅星裝飾城用於運營常州裝飾城（作為其自營商場）。因預期會處置房地產業務，故常州市紅星裝飾城自2011年4月起已停止運營及管理家居裝飾及傢俱商場。由於常州市紅星裝飾城為車建興先生以其個人身份成立的個人獨資企業，以透過資產轉讓的方式向本集團轉讓物業，根據適用的中國法律，這將對常州市紅星裝飾城產生稅務影響，而有關影響將最終轉為有關物業的購買價格。因此，我們決定向常州市紅星裝飾城租賃物業，以管理及運營常州裝飾城。常州市紅星裝飾城（作為業主）自2011年4月起一直持有有關物業。

歷史金額及年度上限基準

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年，常州美凱龍根據常州市紅星裝飾城租賃協議向常州市紅星裝飾城支付的年租金及服務費用分別為人民幣13.8百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣14.8百萬元。基於上述定價機制，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，租賃的年度上限預計將分別為人民幣15.5百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣16.5百萬元。

期限

董事及聯席保薦人認為，常州市紅星裝飾城租賃協議的期限超過三年屬公平合理，且為一般商業慣例，原因如下：

- (i). 對我們的業務模式而言，地理位置非常重要，而對於目標城市黃金地段的商業單位，我們面臨其他商場、零售商及商業機構的激烈競爭。商場運營商訂立長期租約乃行業慣例，且我們無法透過短期租約獲得條件優越的商業單位運營新的商場，或繼續租賃現有商場（包括常州裝飾城）。
- (ii). 常州裝飾城自2003年11月起一直在同一地點運營，建立了穩固的客戶群並與商戶保持長期關係。因此，訂立長期租約以避免耗費不必要的成本、時間及因短期租約導致遷址而中斷營運符合本公司的最佳利益。
- (iii). 我們已根據內部標準及指引在租賃物業的設計、裝飾及整修中作出大量初始投資。因此，確保長期租賃符合我們的最佳利益。
- (iv). 我們與其他業主（為獨立第三方）的租賃的平均期限超過十年。因此，常州市紅星裝飾城租賃協議的十年期限符合市場慣例。

關 連 交 易

獨立物業評估師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已經確認：(i)常州市紅星裝飾城租賃協議的條款及條件為一般商業條款，屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者；(ii)就此類型租賃而言，該期限符合一般慣例；及(iii)根據常州市紅星裝飾城租賃協議，常州美凱龍應付租金總額不遜於獨立第三方所提供者。

2. 與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞訂立的委管協議

我們分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞（「**相關業務夥伴**」）訂立委管協議及補充協議（視情況而定），據此，我們將管理及經營各相關業務夥伴擁有的家居裝飾及傢俱商場。由於有關委管協議的性質相同且均與各方（因其為車建興先生及車建芳女士的聯繫人而與我們有關連）訂立，故我們已根據《上市規則》將這些協議歸為一個整體。

下表載列與相關業務夥伴訂立的五份委管協議的歷史數據及建議年度上限概要：

	截至12月31日止年度的歷史金額 (人民幣百萬元)			截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣百萬元)		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司.....	4.0	4.0	1.9 ⁽¹⁾	2.1	2.2	2.3
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司.....	6.0	6.0	3.7 ⁽¹⁾	4.2	4.5	4.8
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司.....	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
濟寧鴻瑞.....	4.0	4.0	3.7	4.0	4.1	4.2
陝西鴻瑞.....	5.0	5.0	3.8 ⁽²⁾	5.0	5.0	5.0
合計	21.0	21.0	15.1	17.3	17.8	18.3

附註：

- (1) 2013年12月及2014年1月，我們與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司訂立補充協議，據此，我們有關管理費的定價機制，由固定的統一費率改為各相關業務夥伴收取的租金總額的百分比（須受最低年度管理費的規限）。該調整乃經我們及各相關業務夥伴經公平磋商後作出以反映當前市場狀況。
- (2) 經考慮陝西鴻瑞的書面請求，我們同意豁免陝西鴻瑞2014年相關委管協議項下應付管理費人民幣1.2百萬元。該豁免乃因陝西鴻瑞的特殊請求而一次性授出，不影響陝西鴻瑞日後履行相關委管協議項下的合同義務。截至2017年12月31日止三個年度，我們將繼續按議定金額人民幣5.0百萬元／年，向陝西鴻瑞收取管理費。

主要條款

根據各委管協議，我們最初向相關業務夥伴收取每年介乎人民幣2.0百萬元至人民幣6.0百萬元（視情況而定）固定金額的管理費，這種定價機制符合我們2013年前訂立的委管安排的定價政策。有關我們委管安排的定價政策的詳情，請參閱本文件「業務 — 業務模式 — 委管安排」。2013年12月及2014年1月，我們與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司、徐

關 連 交 易

州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、濟寧鴻瑞訂立補充協議，據此，我們及相關業務夥伴同意修訂有關管理費的定價機制，由固定的統一費率改為各相關業務夥伴收取的租金總額的百分比（須受最低年度管理費的規限）。該調整乃經我們及各相關業務夥伴經公平磋商後作出以反映當前市場狀況。我們與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司及陝西鴻瑞訂立的委管協議的條款及條件保持不變，惟我們應陝西鴻瑞的特殊請求而一次性豁免陝西鴻瑞2014年部分應付管理費除外。五份委管協議各自的期限為自其簽署之日起計七至十年不等。

下表載列與相關業務夥伴訂立的五份委管協議的主要條款概要（經他們各自的補充協議修訂）：

商場	總經營 面積 (平方千米)	地點	協議日期	期限	年度管理費 (人民幣百萬元)	
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司.....	徐州復興商場 (一期)	37.80	中國江蘇省徐州市 復興北路188號	2011年12月 26日(日期為 2013年12月 31日的補充 協議)	2012年1月1日 至2019年 12月31日	徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司收取的租金總額的6% (須受人民幣1.9百萬元最低年度管理費規限)
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司.....	徐州復興商場 (二期及三期)	96.36	中國江蘇省徐州市 復興北路188號	2011年12月 26日(日期為 2014年1月1日 的補充協議)	2012年1月1日 至2019年 12月31日	徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司收取的租金總額的6% (須受人民幣3.1百萬元最低年度管理費規限)
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司.....	揚州潤揚傢俱商場	70.06	中國江蘇省揚州市 邗江區蔣王街道 紅旗路88號	2010年12月 28日	2011年1月1日 至2018年 12月31日	固定金額：人民幣2.0百萬元/年

關 連 交 易

	商場	總經營 面積 (平方千米)	地點	協議日期	期限	年度管理費 (人民幣百萬元)
濟寧鴻瑞.....	濟寧高新區商場	61.79	中國山東省濟寧市 高新技術開發區 金宇東路99號	2009年12月 18日(日期為 2013年12月 31日的補充 協議)	2011年9月29日 至2021年 9月28日	濟寧鴻瑞收取的租金 總額的7.5%(須受 人民幣3.0百萬元的 最低年度管理費規限)
陝西鴻瑞.....	西安北二環商場	113.20	中國陝西省西安市 東二環西路、 鳳城二路南及 鳳城一路北	2009年11月 29日	2012年9月30日 至2022年 9月30日	固定金額：人民幣5.0百萬 元/年

交易的理由

我們根據五份委管協議管理及經營的大部分家居裝飾及傢俱商場都位於中國的三線及四線城市。相關業務夥伴擬將通過與我們的合作充分利用我們的經營經驗及聲譽。董事認為，以相對較少的資本需求利用相關業務夥伴的知識及經驗在這些新興本土市場擴大我們的地理覆蓋範圍、提高我們的市場份額及品牌知名度，符合我們的利益及業務戰略。

釐定價格的依據

五份委管協議項下的管理費的金額乃依據：(i)當地市場狀況；(ii)我們對各商場的未來租金收入水平的估計；及(iii)我們各業務夥伴對未來租金收入的預期。

歷史金額及年度上限的基準

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年，我們根據與相關業務夥伴訂立的五份委管協議收取的管理費總額分別為人民幣21百萬元、人民幣21百萬元及人民幣17百萬元。根據(i)上文所述的定價機制；(ii)市場狀況；(iii)我們目前對各商場未來租金收入水平的估

關 連 交 易

計；及(iv)我們各業務夥伴對未來租金收入的預期，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的租賃年度上限預計分別為人民幣17.3百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣18.3百萬元。

期限

與相關業務夥伴訂立的各委管協議，期限均介乎七年至十年。董事及聯席保薦人認為，相關委管協議的期限超過三年屬公平合理，且為一般商業慣例，原因如下：

- (i). 土地收購、家居商場的規劃、建設及發展需要大量資金投資。倘若我們僅可訂立為期三年的委管協議，將無法與優質的業務夥伴合作。
- (ii). 管理商場的業務夥伴須進一步實施本集團有關物業設計、施工、裝飾及整修的內部標準及指引。因此，其通常會要求我們訂立長期委管協議，以避免就轉換運營商及商場品牌產生高昂對價。
- (iii). 建立客戶對特殊位置商場的信賴需要花費時間。長期委管協議亦可使我們與第三方商品供應商及商場商戶建立長期關係。因此，保證與業務夥伴的長期委管協議以確保運營穩定，符合本公司的最佳利益。
- (iv). 我們的標準委管協議規定期限為十年，且我們通常與其他夥伴(為獨立第三方)訂立相同委管協議。因此，一般而言，與相關業務夥伴訂立的五份委管協議期限為十年，符合類似交易項下我們提供予其他夥伴的期限。

獨立行業顧問弗若斯特沙利文已確認，(i)與相關業務夥伴訂立的各委管協議的條款及條件為一般商業條款，屬公平合理且不遜於提供給獨立第三方者；(ii)就此類型委管協議而言，該期限符合一般慣例；及(iii)根據各委管協議收取的管理費不遜於提供給獨立第三方者。

3. 上海企發框架協議

直接全資附屬公司星易通匯於2015年3月20日與上海企發訂立預付卡購買框架協議(「上海企發框架協議」)，並於2015年6月3日訂立補充協議，據此，星易通匯將向上海企發及／或其附屬公司(「上海企發集團」)銷售我們的單用途預付卡，用作與上海企發集團物業銷售業務有關的促銷手段。

關 連 交 易

下表載列上海企發框架協議的歷史數據及建議年度上限概要：

	截至12月31日止年度的歷史金額 (人民幣百萬元)			截至12月31日止年度的建議年度上限 (人民幣百萬元)		
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
上海企發框架協議.....	不適用	不適用	不適用	100	150	200

主要條款

根據上海企發的框架協議，星易通匯與上海企發集團將按一般商業條款單獨訂立預付卡購買協議，該協議列明購買價格及購買量。購買價格乃經公平磋商並參考預付卡的面值、實際購買量以及當時的市場狀況所釐定。星易通匯須向持卡人提供設備及服務，以供持卡人使用預付卡購買產品。

交易的理由

上海企發集團主要從事房地產開發、百貨商場經營及管理以及多用途綜合設施建設及管理。我們與上海企發集團合作可促進預付卡的銷售及提升星易通匯的業績。這亦將有助於為家居裝飾及傢俱商場帶來新顧客，從而增加商場的銷售額。

歷史金額及年度上限基準

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年，星易通匯與上海企發之間並無歷史交易。就預付卡的面值而言，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年上海企發框架協議的年度上限，預計將分別為人民幣100百萬元、人民幣150百萬元及人民幣200百萬元。該等年度上限釐定的依據為(i)上文所述定價機制；及(ii)就上海企發集團購買我們的預付卡的數量的估計，計及上海企發集團當前對於其2015年至2017年合同銷量(截至2017年12月31日止三個年度各年分別為人民幣10,000百萬元、人民幣15,000百萬元及人民幣20,000百萬元)的估計，預期其將會增長。

期限

上海企發框架協議為期三年(自簽訂日期起至2018年3月20日止)。

就非獲豁免持續關連交易作出的豁免申請

就(i)常州市紅星裝飾城租賃協議及(ii)與相關業務夥伴訂立的五份委管協議而言，由於最高適用百分比率預計將超過0.1%但低於5%，因此該等協議項下擬進行的交易獲豁免遵守通

關 連 交 易

函(包括獨立財務顧問的意見及建議)及獨立股東批准的規定，但須遵守《上市規則》第14A.35條項下的公告規定及《上市規則》第14A.49及14A.71條項下年度申報的規定。

我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已根據《上市規則》第14A.105條批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》項下有關常州市紅星裝飾城租賃協議項下及與相關業務夥伴訂立的五份委管協議項下擬進行的交易的公告規定，惟截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年該等交易的交易總值不得超過上述相關建議年度上限。

就上海企發框架協議而言，由於最高適用百分比率預計將超過5%，該等協議項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第14A.35條項下的公告規定、《上市規則》第14A.46條項下的通函規定、《上市規則》第14A.36條項下的獨立股東批准規定及《上市規則》第14A.49及14A.71條項下的年度申報規定。

我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已根據《上市規則》第14A.105條批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》項下有關上海企發銷售協議項下交易的公告、通函、及獨立股東批准規定，惟截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年該等交易的交易總值不得超過上述相關建議年度上限。

倘若日後《上市規則》的任何修訂較截至最後可行日期適用於本文件所述持續關連交易的規定更加嚴格，我們將於合理時間內，立即採取措施，以確保遵守有關新規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易已及將於日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們更有利的條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且有關交易的建議年度上限屬公平合理，符合我們及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人確認，(i)非獲豁免持續關連交易乃於日常業務過程中按一般商業條款或對我們更有利的條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益；及(ii)非獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事、監事及高級管理層

董事會

董事會由12名董事組成，包括4名執行董事，4名非執行董事及4名獨立非執行董事。董事任期為三年，且可重選連任。

下表載列本公司董事的資料。

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期	加入本公司日期	職務及職責	與其他董事、監事或高級管理層的關係
執行董事						
車建興先生.....	48歲	董事長兼執行董事 首席執行官兼 總經理	2007年 6月20日	2007年 6月20日	負責本集團整體 管理、戰略發展 及業務規劃	車建芳女士 的哥哥 陳淑紅女士 的丈夫
張琪女士.....	55歲	副董事長兼執行 董事 副總經理	2012年 6月19日	2012年 6月11日	負責業務發展、 信息管理、法律 合規及內部控制	無
車建芳女士.....	46歲	執行董事 副總經理	2007年 6月20日	2007年6月 20日	負責招商管理	車建興先生 的妹妹 徐國峰先生 的妻子
蔣小忠先生.....	46歲	執行董事 副總經理	2010年 12月30日	2007年6月 20日	負責業務發展及 經營	無
非執行董事						
陳淑紅女士.....	42歲	非執行董事	2007年 6月20日	2007年 6月20日	負責監督本公司 管理及戰略發展	車建興先生 的妻子 陳東輝先生 的姐姐

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期	加入 本公司日期	職務及職責	與其他董事、 監事或 高級管理層的 關係
徐國峰先生.....	49歲	非執行董事	2014年 11月19日	2007年 6月20日	負責監督本公司 管理及戰略發展	車建芳女士 的丈夫 徐國興先生 的哥哥
Joseph Raymond Gagnon 先生..	37歲	非執行董事	2009年 12月1日	2009年 12月1日	參與制定本公司的 公司戰略及業務 戰略	無
張其奇先生.....	34歲	非執行董事	2010年 12月31日	2010年 12月31日	參與制定本公司的 公司戰略及業務 戰略	無
獨立非執行董事 周勤業先生.....	63歲	獨立非執行董事	2013年 12月30日	2013年 12月30日	參與本公司重大 事件的決策，並 就企業管治、審 計、董事及高級 管理層薪酬與評 估的相關事宜提 供建議	無

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期	加入 本公司日期	職務及職責	與其他董事、 監事或 高級管理層的 關係
李振寧先生.....	62歲	獨立非執行董事	2012年 3月13日	2012年 3月13日	參與本公司重大事件的決策，並就企業管治、審計、戰略及投資、董事及高級管理層的提名、薪酬與評估的相關事宜提供建議	無
丁遠先生.....	45歲	獨立非執行董事	2012年 3月13日	2012年 3月13日	參與本公司重大事件的決策，並就企業管治及審計的相關事宜提供建議	無
李均雄先生.....	49歲	獨立非執行董事	2015年 2月17日	2015年 2月17日	參與本公司重大事件的決策，並就董事及高級管理層的提名的相關事宜提供建議	無

董事、監事及高級管理層

執行董事

車建興先生，48歲，本集團創辦人。自本公司於2007年6月成立以來，車先生一直擔任本公司董事長、執行董事、首席執行官及總經理，主要負責本集團整體管理、戰略發展及業務規劃。車先生擁有逾27年的行業經驗。80年代末，車先生開始了傢俱製造的職業生涯；1990年12月，創辦常州市紅星家俱城；1994年6月，創立紅星家俱集團，且於1994年至2007年擔任其董事會董事長及首席執行官。車先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。

車先生是中華全國工商業聯合會執行委員會會員，並於2014年2月獲上海政府、上海工商業聯合會及上海光彩事業促進會授予「上海傑出之星」的榮譽稱號；於2012年1月獲常州市政府授予「常州優秀企業家」的榮譽稱號；於2006年4月獲江蘇省人民政府授予「江蘇省勞動模範」的榮譽稱號。

張琪女士，55歲，於2012年6月加入本公司，自此一直擔任本公司副董事長、執行董事及副總經理，主要負責本集團業務發展、信息管理、法律合規及內部控制。在加入本公司之前，張女士於1984年7月至1992年9月在中國工商銀行上海市黃浦區辦事處擔任南三分理處主任和黨支部書記、南京東路分理處主任、儲蓄科副科長、助理主任及副主任等多個職位；1992年9月至2000年1月先後在中國工商銀行上海分行的黃浦支行及靜安支行擔任副行長、行長及黨委書記；2000年1月至2008年3月於中國工商銀行上海分行工作，擔任零售事業處及證券結算處處長、行長助理、副行長及黨委副書記等多個職位；2008年3月至2012年6月擔任中國工商銀行私人銀行部總經理及黨委書記。

張女士於1985年9月至1987年7月在復旦大學經濟學院的金融管理幹部專修班學習；1998年6月畢業於上海財經大學，獲金融碩士學位；2005年6月完成上海國家會計學院與亞利桑那州立大學聯合舉辦的高級管理人員工商管理碩士課程；1997年8月獲中國工商銀行認定為高級經濟師；2004年3月獲中共上海市金融工作委員會和上海市金融服務辦公室授予的「上海金融人才獎」。

車建芳女士，46歲，於2007年6月加入本公司，自此一直擔任本公司執行董事及副總經理，主要負責本集團的招商管理。在加入本公司之前，車女士於1990年至1993年擔任常州

董事、監事及高級管理層

市紅星家俱總廠的總經理，主要負責業務的整體營運。1994年至2007年，車女士擔任紅星家俱集團的總經理，負責全國性投資營運。車女士為徐國峰先生的妻子及車建興先生的妹妹。

於2007年12月，車女士完成中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」；2011年7月，亦完成長江商學院、哥倫比亞大學商學院、國際管理發展學院及倫敦商學院聯合推出的中國企業首席執行官課程。

蔣小忠先生，46歲，於2007年6月加入本公司，並自2012年12月以來一直擔任本公司執行董事及副總經理，主要負責本集團的業務發展及經營。在加入本公司之前，蔣先生於1994年6月至2007年6月於紅星家俱集團擔任黨支部書記、黨委書記及副總裁等多個職位，主要負責業務經營、行政管理及黨委的相關工作。

於1992年7月，蔣先生完成江蘇省委黨校行政管理幹部的三年函授課程；2011年9月，蔣先生畢業於長江商學院，完成了高級管理人員工商管理碩士課程，獲高級工商管理碩士學位。

非執行董事

陳淑紅女士，42歲，於2007年6月加入本公司，自此一直擔任非執行董事，主要負責監督本公司管理及戰略發展。在加入本公司之前，陳女士於1992年7月至1993年12月在常州市紅星家俱總廠工作，主要負責金融相關的工作；1994年1月至1999年6月，在常州家俱建材批發中心擔任經理，主要負責業務經營；1999年6月至2007年6月，擔任紅星家俱集團的首席財務官。陳女士為車建興先生的妻子及陳東輝先生的姐姐。

陳女士於2003年畢業於江蘇省工業學院（現稱為常州大學），獲會計專業成人高等教育學士學位；於2012年6月，畢業於香港科技大學，完成了高級管理人員工商管理碩士課程，獲得高級工商管理碩士學位。

徐國峰先生，49歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月以來一直擔任本公司董事和副總經理，並自2014年11月辭任副總經理後一直擔任本公司非執行董事，主要負責監督本公司管理及戰略發展。在加入本公司之前，徐先生自1991年至1994年擔任常州市紅星家

董事、監事及高級管理層

俱總廠廠長，主要負責生產及業務經營；自1994年至2007年，擔任紅星家俱集團副總裁，主要負責管理有關施工的工作並參與重大事件的決策。徐先生為車建芳女士的丈夫及徐國興先生的哥哥。

於2004年7月，徐先生完成北京經濟管理函授學院的工商管理函授課程；於2011年9月，亦完成長江商學院高級管理人員工商管理碩士課程。

Joseph Raymond GAGNON先生，37歲，於2009年12月加入本公司，自此一直擔任本公司非執行董事，主要負責參與制定本公司的公司戰略及業務戰略。GAGNON先生於2005年9月加入Warburg Pincus Asia LLC (美國華平投資集團的附屬公司)，目前擔任董事總經理兼亞洲房地產投資業務的主管。GAGNON先生自2000年7月至2005年8月曾任職於GE Capital，離職時於東京擔任GE Capital Real Estate的業務發展經理。GAGNON先生自2013年7月起一直擔任Vingroup Joint Stock Company (一家於胡志明證券交易所上市的公司，證券代碼：VIC) 之董事；2011年6月至2014年9月，擔任陽光100中國控股有限公司 (一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：02608) 的非執行董事。

GAGNON先生於2000年8月畢業於美國維克森林大學，獲數理經濟學理學學士學位。

於2012年6月14日，GAGNON先生獲委任為Titan Investment Group Limited (「TIGL」，一家於香港註冊成立的公司) 的董事。GAGNON先生獲委任為董事時，TIGL財務處境艱難。GAGNON先生的職責包括為其股東及債權人的利益尋求TIGL集團重組方案。2012年6月18日，TIGL其中一名股東向英屬維京群島法院申請向TIGL委任清盤人。2012年7月17日，TIGL獲委任為委任清盤人，作為GAGNON先生所支持及協助的重組過程的一部分。2012年9月17日，財團同意購買TIGL集團的絕大部分資產。

張其奇先生，34歲，於2010年12月加入本公司，自此一直擔任本公司非執行董事，主要負責參與制定本公司的公司戰略及業務戰略；於2009年7月，加入北京華平投資諮詢有限公司 (美國華平投資集團的附屬公司)，目前擔任執行董事；2003年8月至2007年7月，曾於普華永道諮詢 (深圳) 有限公司上海分公司先後擔任審計師及高級審計師。

張先生於2003年7月畢業於上海外國語大學，獲國際經濟與貿易 (英語) 學士學位；於2009年6月，獲芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理層

獨立非執行董事

周勤業先生，63歲，於2013年12月加入本公司，自此一直擔任本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就企業管治、審計、董事及高級管理層薪酬與評估的相關事宜提供建議；1994年12月至2012年1月，擔任上海證券交易所研發中心主任、發行上市部主任、副總經理、總會計師等多個職位；1999年9月至2003年10月，擔任中國證監會發行審核委員會委員；2002年3月至2004年3月，擔任重大重組審核委員會委員；2001年11月至2003年11月，擔任上海市司法鑒定委員會委員。自2010年6月以來，周先生一直擔任河仁慈善基金會理事。周先生現任上海仲裁委員會仲裁員、復旦大學博士生導師、廈門大學兼職教授。周先生曾在多家於上海證券交易所上市的公司擔任董事或獨立董事，包括自2012年4月以來，一直擔任上海華東電腦股份有限公司(證券代碼：600850)董事；自2012年11月以來，一直擔任安信信託投資股份有限公司(證券代碼：600816)董事；自2012年6月以來，一直擔任興業銀行股份有限公司(證券代碼：601166)獨立董事；自2012年5月以來，一直擔任上海汽車集團股份有限公司(證券代碼：600104)獨立董事；自2012年10月以來，一直擔任上海浦東發展銀行股份有限公司(證券代碼：600000)獨立董事。2012年12月至2014年3月，周先生擔任上海家化聯合股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600315)獨立董事；2013年2月至2014年10月，亦擔任中國中煤能源股份有限公司(一家於香港聯交所(股份代號：01898)及上海證券交易所(證券代碼：601898)上市的公司)獨立非執行董事。

周先生於1983年7月畢業於上海財經學院(現稱為「上海財經大學」)，獲會計學學士學位，於1986年3月獲經濟學碩士學位。周先生於1999年7月自上海財經大學獲得教授資格，並於1999年獲中國註冊會計師協會認定為中國註冊會計師；周先生現為財政部轄下中國會計準則委員會委員、中國內部控制標準委員會委員及中國註冊會計師協會審計準則委員會委員。周先生一直擔任中國註冊會計師協會理事及中國資產評估協會常務理事。

李振寧先生，62歲，2012年3月加入本公司，並自此一直擔任本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就企業管治、審計、戰略及投資、董事及高級管理層的提名、薪酬與評估的相關事宜提供建議。在加入本公司之前，自1995年5月至2002年12月，李先生以個人身份從事投資活動並擔任財務顧問；自2008年5月至2010年4月，李先

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

生擔任上海張江高科技園區發展股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600895）的獨立董事。1997年12月，李先生成立上海睿信投資管理有限公司，自此一直擔任其董事會主席。自2006年11月以來，李先生亦一直擔任上海聚英文化傳播有限公司董事會主席；自2001年4月以來，一直擔任北京鑫華投資管理有限公司董事會主席。

李先生於1982年6月畢業於中國人民大學，獲西方經濟學學士學位；於1985年6月獲經濟學碩士學位。

丁遠先生，45歲，2012年3月加入本公司，並自此一直擔任本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就企業管治及審計的相關事宜提供建議。丁先生在財務會計、財務報表分析、企業管治及合併與收購的教學及研究方面擁有逾十年經驗。自1999年9月至2006年9月，丁先生在法國巴黎HEC管理學院擔任會計與管理控制系的終身教授；自2006年9月及2011年7月以來，一直在中歐國際工商學院擔任會計學教授及法國凱輝會計學教席教授；自2013年7月以來，一直擔任朗詩綠色地產有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：106）獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員；自2011年7月以來，一直擔任MagIndustries Corp.（一家於多倫多證券交易所上市的公司，股份代號：MAA）董事及審核委員會主席；目前擔任Jaccar Holdings（一家私人投資公司）董事；自2008年6月至2011年6月，擔任安徽古井貢酒股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：000596）獨立董事及審核委員會主席；自2011年6月至2014年6月，擔任TCL集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：000100）獨立董事及審核委員會主席。

丁先生於2000年12月畢業於法國波爾多第四大學企業管理學院，獲管理學哲學博士學位。

李均雄先生，49歲，自2015年2月以來一直擔任本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就董事及高級管理層的提名的相關事宜提供建議。自1992年12月至1994年4月，李先生於香港聯交所上市科工作，先後擔任經理及高級經理；自2001年4月至2011年2月，為胡關李羅律師行的合夥人。李先生目前為何韋鮑律師行的顧問。李先生一直擔任多家在香港聯交所上市的公司獨立非執行董事，包括安莉芳控股有限公司（股份代號：1388）、網龍網路有限公司（股份代號：777）、亞洲木薯資源控股有限公司（股份代號：841）、富通科技發展控股有限公司（股份代號：465）、新礦資源有限公司（股份代號：1231）、

董事、監事及高級管理層

盈進集團控股有限公司(股份代號：1386)、天福(開曼)控股有限公司(股份代號：6868)、中海石油化學股份有限公司(股份代號：3983)及朗詩綠色地產有限公司(股份代號：106)，任職起始時間分別為2007年10月、2008年6月、2009年1月、2009年11月、2010年12月、2011年2月、2011年8月、2012年6月及2013年7月。於最後可行日期前三年內，李先生亦為多家在香港聯交所上市的公司及一家信託的獨立非執行董事，包括新宇國際實業(集團)有限公司(股份代號：8068)(任期為2010年6月至2012年7月)、越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的管理人越秀房托資產管理有限公司(任期為2005年11月至2014年10月)及遠東控股國際有限公司(股份代號：36)(任期為2012年3月至2014年11月)。

李先生分別於1988年及1989年在香港大學獲得法學學士(榮譽)學位及法律深造文憑。他分別於1991年及1997年獲得香港執業律師資格及英國執業律師資格。

監事會

監事會由三名成員組成。本公司監事的任期為三年，且可重選連任。監事會的職能及職責包括審核董事會編製的財務報告、業務報告及利潤分配方案，並監督本集團的財務及業務表現。如有需要，監事亦有權委任註冊會計師及執業核數師重新審查本公司的財務資料。

下表載列有關本公司監事的資料。

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期	加入 本公司日期	職務及職責	與董事、 其他監事或 高級管理層的 關係
潘寧先生.....	48歲	監事會主席	2012年 2月27日	2007年 6月20日	負責監督本公司 審計及評估投資 決策	無
吳凱盈女士.....	34歲	股東代表監事	2010年 12月30日	2010年 12月30日	負責監督本公司 的業務發展及經 營	無
巢豔萍女士.....	44歲	僱員代表監事	2010年 12月30日	2007年 6月20日	負責監督本公司 的業務發展及經 營	無

董事、監事及高級管理層

監事

潘寧先生，48歲，自2012年2月起一直擔任本公司監事會主席。潘先生曾於2007年6月至2011年12月擔任本公司副總經理，主要負責監督本公司的審計工作及評估本公司的投資決策。在加入本公司之前，自1983年11月至2002年3月，潘先生先後於中國人民銀行常州支行、中國工商銀行常州支行及常州市商業銀行擔任高級人員。自2002年至2007年，潘先生擔任紅星家俱集團副總裁，主要負責企業融資工作。

潘先生於1991年7月在江蘇廣播電視大學（現稱為江蘇開放大學）完成了金融學的非全日制課程，並於1998年6月在蘇州大學完成了貨幣銀行學的研究生課程；2009年12月，完成了由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程—中國」；1992年6月，獲中國工商銀行江蘇分行認定為經濟師。

吳凱盈女士，34歲，自2010年12月起一直擔任本公司的股東代表監事，主要負責監督本公司業務開發及運營。吳女士目前擔任Warburg Pincus Asia LLC（美國華平投資集團的附屬公司）的執行董事。吳女士曾於2003年7月至2005年9月在美銀美林香港的投資銀行部擔任分析員一職。於2005年10月，吳女士加入Warburg Pincus Asia LLC，並於2012年1月晉升至現職。

吳女士於2003年5月畢業於賓夕法尼亞大學，獲經濟學學士學位。自2005年9月起，吳女士一直為特許金融分析師協會認定的特許金融分析師。

巢豔萍女士，44歲，自2010年12月起一直擔任本公司的職工代表監事。巢女士自2007年6月起一直擔任本公司第一發展中心的副總經理，主要負責監督本公司的業務發展及經營狀況。自2012年2月起，巢女士亦一直擔任上海弘美投資的執行事務合夥人。在加入本公司前，巢女士自2002年至2007年在紅星家俱集團擔任上海區總經理，主要負責項目投資及開發。

巢女士於2010年1月完成上海理工大學經濟學的非全日制課程。

本公司計劃於上市後六個月內更改監事會的組成，委任兩名或以上獨立監事，該等獨立監事均獨立於股東且並無於本公司或附屬公司擔任任何職位，以進一步加強本公司的企業管治。本公司將遵守包括《上市規則》在內的有關擬更改監事會組成的所有適用法律及法規。

董事、監事及高級管理層

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前三年內，本公司董事或監事概無於任何香港及海外上市的公司擔任任何董事職位。概無有關任何本公司董事及監事與任何其他董事、監事及高級管理層成員關係的其他資料須根據《上市規則》第13.51(2)條或附錄一A第41(3)段予以披露。

除本文件所披露者外，據董事及監事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至最後可行日期，並無有關委任本公司董事及監事的其他事宜須提呈股東注意，且並無有關董事及監事的資料須根據《上市規則》第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

董事、監事及高級管理層

高級管理層

下表載列有關本公司高級管理層成員(同時擔任執行董事者除外)的資料。

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期	加入 本公司日期	職務及職責	與其他董事、 監事或 高級管理層的 關係
劉源金	60歲	副總經理	2010年 12月30日	2007年 6月20日	負責本公司的業務發展及經營	無
潘平	59歲	副總經理	2010年 12月30日	2007年 6月20日	負責本公司的業務發展及經營	無
席世昌	40歲	首席財務官	2010年 12月30日	2010年 7月12日	負責監督本公司的企業融資及財務管理	無
李建宏	41歲	副總經理	2013年 3月29日	2013年 2月17日	負責本公司的投資及融資	無
徐國興	43歲	副總經理	2010年 12月30日	2007年 6月20日	負責本公司的建築材料分銷業務及裝飾業務	徐國峰先生的弟弟
張培峰	43歲	副總經理	2010年 12月30日	2008年 10月20日	負責本公司的物業管理及業務發展	無

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	職位／職銜	委任日期	加入 本公司日期	職務及職責	與其他董事、 監事或 高級管理層的 關係
謝堅	45歲	副總經理	2011年 4月24日	2011年 3月1日	負責本公司的人力資源、市場營銷及推廣	無
郭丙合	41歲	副總經理 董事會秘書	2011年 10月10日	2007年 6月26日	負責本公司的法律合規、企業管治、內部控制、投資者關係及信息披露，並在董事會履行其職責時提供支持與協助	無
王偉	45歲	副總經理	2013年 3月29日	2007年 6月20日	負責本公司的業務發展及經營	無
陳東輝	38歲	副總經理	2013年 3月29日	2007年 6月20日	負責本公司在線業務的發展	陳淑紅女士的弟弟
張賢	37歲	副總經理	2015年 3月20日	2007年 6月	負責商場的整體運營及管理本公司的預付卡、建築材料採購及物流業務	無

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

劉源金先生，60歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，1971年9月至1977年1月，劉先生在常州市局前街小學工作；1977年1月至1981年9月，擔任常州市天寧區團委幹事及副書記；1985年7月至1997年8月，在常州市天寧區政府工作，先後擔任工業科科長、計經委主任及副區長；1997年8月至2003年12月，歷任常州市國家高新技術開發區管委會副主任、副書記及黨委委員，並兼任常州市新北區副區長及區委副書記；2004年至2007年，擔任紅星家俱集團副總裁，早期主要負責項目開發。

劉先生於1985年7月在天津大學完成工程管理的學習；於2007年12月完成由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程—中國」。

潘平先生，59歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，1985年至1996年，潘先生歷任無錫商業大廈副總經理及黨委副書記、無錫商場總經理及無錫交家電總公司總經理及黨委書記；1996年至2003年，潘先生擔任無錫市崇安區副區長；2004年至2007年，擔任紅星家俱集團副總裁，主要負責業務發展及經營。自2012年1月至2014年3月，潘先生亦擔任金科地產集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：000656）的監事，自2014年5月至2015年3月，則擔任董事。

潘先生於1977年8月在無錫市工人業餘大學完成政治學的學業，並於1985年7月在中共無錫市委黨校完成黨政專業的學習。1995年6月，潘先生被江蘇省經濟專業高級職務任職資格評審委員會認定為高級經濟師。

席世昌先生，40歲，於2010年7月加入本公司，自2010年12月以來一直擔任本公司首席財務官，主要負責監督本公司的企業融資及財務管理。在加入本公司之前，1999年10月至2002年12月，於上海中永信會計師事務所工作；2003年1月至2010年7月，在德勤華永會計師事務所有限公司工作。

席先生於1995年7月畢業於上海財經大學，獲得金融學學士學位，並於2013年10月完成

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士課程，獲得高級工商管理碩士學位。自2011年6月以來，席先生一直為上海註冊會計師協會認證的註冊會計師。

李建宏先生，41歲，於2013年2月加入本公司，並自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的投資及融資。在加入本公司之前，在20世紀90年代，李先生擔任廈門海關財務科科長；2000年9月，加入敏華控股有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：01999），並於2005年4月至2011年10月擔任其執行董事、首席運營官和副總裁。

李先生於1994年7月畢業於廈門大學，獲得會計學學士學位，於2007年1月獲得北京大學遠程教育高級管理人員工商管理碩士學位，並於2010年3月獲得芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。李先生於2001年6月被中國註冊會計師協會認證為中國註冊會計師。

徐國興先生，43歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的建築材料分銷業務及裝飾業務。在加入本公司之前，1992年至1994年，徐先生在常州市紅星家俱總廠及常州市紅星家俱城工作，主要負責傢俱銷售；1994年至2007年，在紅星家俱集團擔任銷售經理，主要負責傢俱銷售。徐先生是徐國峰先生的弟弟。

徐先生於2004年6月在中國人民解放軍炮兵學院南京分院完成工商管理的學習，其亦於2012年10月在長江商學院完成碩士在職專班課程，並獲得高級工商管理碩士學位。目前為江蘇省家居行業協會副會長。

張培峰先生，43歲，於2008年10月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的物業管理及業務發展。在加入本公司之前，自1997年9月至1999年3月，張先生在美國惠而浦水仙公司（中國）（一家主要生產家用電器的公司）工作；1999年6月至2005年7月，在上海百安居裝飾建材有限公司工作；2005年8月至2006年11月，在家得寶（中國）（一家主要銷售家居及建築材料的公司）工作；2006年12月至2008年9月，在上海市對外服務有限公司（一家主要為外企提供人力資源專業服務的公司）工作。

張先生於1994年7月畢業於曲阜師範大學，獲英語文學學士學位，並於1997年2月畢業於上海外國語大學，獲英語語言學碩士學位。

謝堅先生，45歲，於2011年3月加入本公司，並自2011年4月以來一直擔任本公司副總經理

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

理，主要負責本公司的人力資源、市場營銷及推廣。在加入本公司之前，1995年4月至2011年1月，擔任新世界百貨(中國)有限公司人力資源及服務品質總經理。

謝先生於1990年7月在無錫教育學院完成政治及教育的學業。其於1995年7月通過自學考試獲得南京大學商務管理學士學位。謝先生於2010年11月獲得中國建築材料流通協會授予的「優秀行業培訓師」的稱號，並於2013年10月獲第一資源智庫聘任為「第一資源智庫—人力資源專家」。

郭丙合先生，41歲，於2007年6月加入本公司，自2011年10月以來一直擔任本公司董事會秘書及副總經理，主要負責本公司的法律合規、企業管治、內部控制、投資者關係及信息披露，並在董事會履行其職責時提供支持與協助。在加入本公司之前，自2001年7月至2004年3月，郭先生在申銀萬國證券股份有限公司投資銀行部工作；隨後自2004年3月至2005年10月，在天一證券有限公司工作；2006年至2007年，擔任紅星家俱集團首席財務官助理。

郭先生於1998年7月於安徽教育學院(現稱合肥師範學院)英語教育學院完成學業，於2001年7月獲復旦大學經濟學碩士學位，且獲長江商學院高級工商管理碩士學位。郭先生於2005年1月獲寧波市人民政府認定為中級經濟師。

王偉先生，45歲，於2007年6月加入本公司，自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。自加入本公司以來，王先生先後擔任多個職位，包括2007年6月至2008年8月，擔任重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司及成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司總經理；2008年8月至2009年6月，擔任西南地區及上海營運中心總經理；2009年6月至2012年8月，擔任總裁助理及京滬西南地區營運中心總經理；2010年9月至2012年8月，擔任京滬西南地區營運中心總經理。在加入本公司之前，2004年3月至2005年12月，擔任武漢國美電器有限公司總經理助理；2005年12月至2007年6月，擔任紅星家俱集團發展中心總經理助理，主要負責常州及徐州地區的商場營運。

王先生於1992年6月畢業於湖北大學，獲頒中文學士學位，並於2005年6月畢業於武漢理工大學，獲頒工商管理碩士學位。

陳東輝先生，38歲，於2007年6月加入本公司，自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責發展本公司的線上業務。陳先生自加入本公司以來，先後擔任多個職位，包括自2007年6月至2010年6月擔任第四營運中心的總經理及山東、東北及華北地區的總經

董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

理；自2010年6月至2013年12月，擔任總裁助理及華北及東北地區總經理。在加入本公司之前，陳先生先後於紅星家俱集團擔任多個職位，包括自1994年12月至1996年7月擔任會計；自1996年7月至2006年8月擔任副總經理，負責多個營運附屬公司的業務經營；及自2006年8月至2007年6月擔任第四營運中心、山東、東北及華北地區的總經理。陳先生是陳淑紅女士的弟弟。

於2005年4月，陳先生在上海交通大學完成了工商管理的高級課程，並於2014年1月於華東師範大學透過網上教學完成了工商管理的學習。

張賢先生，37歲，於2007年6月加入本公司。自2015年3月以來一直擔任本公司副總經理。其主要負責商場總體運營及管理本公司的預付卡、建築材料採購及物流業務。張先生自加入本公司以來已先後擔任多個職位，包括自2007年6月至2010年12月，擔任第四營運中心副總經理、山東及東北地區副總經理以及蘇南地區總經理；自2010年12月至2015年1月，擔任營運推廣中心總裁助理及總經理。在加入本公司之前，張先生在紅星家俱集團先後擔任多個職位，包括自1999年1月至2005年1月，擔任人力資源部門主任及總裁辦公室主任，2005年1月至2007年6月，擔任第四營運中心副總經理、山東及東北地區副總經理以及蘇南地區總經理。

張先生於2013年6月畢業於廣西師範大學，獲工商管理碩士學位。

公司秘書

郭丙合先生，41歲，於2015年3月20日獲委任為本公司的公司秘書。有關郭先生的個人簡歷的詳情，請參閱上文的「高級管理層」一段。

梁雪綸女士，於2015年3月20日獲委任為本公司的助理公司秘書。梁女士為TMF Hong Kong Limited (凱譽香港有限公司的同系附屬公司)上市服務部的經理及擔任本公司的助理公司秘書。梁女士在法律、公司秘書及稅務諮詢領域擁有逾7年的專業經驗；自2006年9月至2009年9月，在KPMG Tax Limited工作，自2012年1月至2014年12月，梁女士於香港一家律師事務所工作。她分別於2005年及2006年獲得香港大學社會科學學士學位及法學學士學位。梁女士既是香港會計師公會會員亦是香港執業律師。

董事、監事及高級管理層

董事委員會

董事會將若干職責分授予多個委員會。根據相關中國法律及法規、《企業管治守則》及《上市規則》附錄十四，本公司已設立四個董事委員會，即戰略與投資委員會、審核委員會、薪酬與考核委員會及提名委員會。

戰略與投資委員會

本公司已設立戰略與投資委員會，並制定其書面職權範圍。戰略與投資委員會由五名董事組成，即車建興先生、張琪女士、張其奇先生、蔣小忠先生及李振寧先生。車建興先生目前擔任戰略與投資委員會主席。戰略與投資委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 研究本公司的長期發展及戰略計劃並向董事會提出建議；
- 研究本公司的重大投資、融資建議、資本營運及資產管理，並向董事會提出建議，而有關研究與建議須根據組織章程細則經董事會會議或股東大會批准；
- 研究對本公司發展而言屬重大的事宜並向董事會提出建議；
- 審查上述經董事會會議或股東大會批准的事宜的執行情況；及
- 處理經董事會授權的其他戰略事宜。

審核委員會

本公司已根據《上市規則》第3.21條、《企業管治守則》第C.3段及第D.3段以及《上市規則》附錄十四設立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名董事組成，即丁遠先生、李振寧先生及周勤業先生。丁遠先生擔任審核委員會主席，具有《上市規則》第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格。審核委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 就外部核數師的委任或更換提出建議；
- 監督本公司的內部審計系統及其實施情況；
- 保持內部核數師與外部核數師之間的緊密溝通；
- 審查本公司的財務資料及其披露，並審核董事會授權的重大關連交易；

董事、監事及高級管理層

- 審查本公司及其附屬公司與分公司內部控制系統的合理性、有效性及實施情況，並向董事會提出建議；
- 就內部核數師的表現提出意見；
- 監督本公司的企業管治、向董事會提出建議及審核年度報告中披露的企業管治報告；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

薪酬與考核委員會

本公司已遵照《上市規則》附錄十四《企業管治守則》第B.1段設立薪酬與考核委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬與考核委員會由三名董事組成，即周勤業先生、車建興先生及李振寧先生。周勤業先生擔任薪酬與考核委員會主席。薪酬與考核委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 按照董事、監事及高級管理層成員的職權範圍及其職位的重要性以及其他供比較公司相關職位的薪酬基準制定董事、監事及高級管理層成員的薪酬計劃；薪酬計劃包括但不限於表現評估的標準及程序、主要評估制度及主要獎懲方案和制度等；
- 審查本公司董事、監事及高級管理層成員的表現，並進行年度表現評估；
- 監督本公司的薪酬計劃及激勵制度的實施情況；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

提名委員會

本公司已遵照《上市規則》附錄十四《企業管治守則》第A.5段設立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會由三名董事組成，即李振寧先生、車建興先生及李均雄先生。李振寧先生先生擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 根據本公司的經營活動、資產規模及股權架構就董事會的規模及組成向董事會提出建議；
- 研發董事會成員、總經理及高級管理層成員的選任標準及程序，並向董事會提出建議；

董事、監事及高級管理層

- 對董事、總經理及高級管理層其他成員的合適候選人進行深入調查並向董事會推薦人選；
- 審核及審查董事、總經理及高級管理層其他成員的候選人，並向董事會推薦人選；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

董事、監事及高級管理層的薪酬

本公司董事及監事以董事或監事袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、非現金利益金額、僱員退休金計劃供款及酌情花紅的形式獲取薪酬。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，本公司董事及監事應計的稅前薪酬總額分別約為人民幣29.9百萬元、人民幣34.6百萬元及人民幣35.9百萬元。

根據現時有效的安排，截至2015年12月31日止年度，本公司董事及監事應計的稅前薪酬總額預計將分別約為人民幣30百萬元及人民幣3百萬元。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，本公司支付予五名最高薪酬人士(包括董事及監事)的薪酬分別約為人民幣27.5百萬元、人民幣31.8百萬元及人民幣28.8百萬元。

本公司確認，於往績記錄期間，本公司概無向董事、監事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引加入本公司或加入本公司時的獎勵或作為失去與本公司任何附屬公司管理職位相關的離職補償。

於往績記錄期間，概無董事或監事放棄任何薪酬。除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司或任何附屬公司概無或應向董事、監事或五名最高薪酬人士支付任何其他款項。

偏離《企業管治守則》守則條文第A.2.1條

車建興先生為本公司董事長及首席執行官。鑒於上述有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務以及車先生自2007年6月以來一直擔任本集團首席執行官及總經理，董事會認為車先生於上市後除擔任董事會主席外，繼續擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離《上市規則》附錄十四所載守則的第A.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的決策須經至少大多數董事批准，且本公司董事會12名董事中有四名為獨立非執行董事，符合《上市規則》所規定的三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求(其中包括)其應為本公司的利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)

董事、監事及高級管理層

董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響公司營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。董事會將繼續審核本集團企業管治架構的有效性，以評估是否需要使董事會主席與總經理的職務相分離。

合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19及19A.05條委任英高財務顧問有限公司為本公司的合規顧問。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問將在以下情況下向本公司提出建議：

- a) 在公佈任何監管公告、通函或財務報告前；
- b) 預期有一項可能為須申報的交易或關連交易(包括發行股份及回購股份)時；
- c) 本公司提議採用有別於本文件中詳述的方式動用【編纂】所得款項時，或本公司的業務活動、發展或業績偏離本文件中所載的任何預期、估計或其他資料時；及
- d) 香港聯交所就股份價格或交易量的反常波動對本公司進行詢問時。

根據《上市規則》第19A.06條，英高財務顧問有限公司將及時知會本公司香港聯交所公佈的《上市規則》的任何修訂或補充。英高財務顧問有限公司亦將知會本公司適用於本公司的香港的任何新訂或經修訂法律、法規或守則，並就《上市規則》及適用法律及法規項下的持續規定向本公司提出建議。

任期將自上市日期開始，直至本公司就上市後的首個完整財政年度的財務業績遵守《上市規則》第13.46條的日期止。

主要股東

主要股東

就董事所知，假設【編纂】未獲行使，緊隨【編纂】完成後，下列人士將於股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文，向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在股東大會上投票的任何類別股本面值中持有10%或以上的權益：

股東名稱	所持股份類型	權益性質	截至最後可行日期 所持股份		緊隨【編纂】完成後 (假設【編纂】 未獲行使) ⁽¹⁾	
			所持 股份數目	股權 概約百分比	所持 股份數目	股權 概約百分比
車建興先生 ⁽²⁾	內資股	受控法團權益	2,480,315,772	80.52	【編纂】	【編纂】
陳淑紅女士 ⁽³⁾	內資股	配偶權益	2,480,315,772	80.52	【編纂】	【編纂】
紅星投資 ⁽⁴⁾	內資股	實益擁有人	2,480,315,772	80.52	【編纂】	【編纂】
Candlewood ⁽⁵⁾	H股 ⁽⁷⁾	實益擁有人	338,054,924	10.97	【編纂】	【編纂】
WPRE I ⁽⁵⁾	H股 ⁽⁷⁾	受控法團權益	338,054,924	10.97	【編纂】	【編纂】
Springwood ⁽⁶⁾	H股 ⁽⁷⁾	實益擁有人	181,170,145	5.88	【編纂】	【編纂】
WPRE I Redstar ⁽⁶⁾	H股 ⁽⁷⁾	受控法團權益	181,170,145	5.88	【編纂】	【編纂】

附註：

- (1) 有關計算乃根據緊隨【編纂】完成後已發行股份總數【編纂】股股份(不計及因行使任何【編纂】而可能發行的任何股份)作出。
- (2) 車建興先生透過其在紅星投資擁有的92%直接權益，間接擁有本公司已發行股本的80.52%，故就《證券及期貨條例》而言，其被視為在紅星投資所持股份中擁有權益。
- (3) 陳淑紅女士為車建興先生的配偶。根據《證券及期貨條例》，陳淑紅女士被視為在車建興先生所擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
- (4) 紅星投資持有的2,480,315,772股股份(約為【編纂】完成前已發行股份總數的4.41%)中，有135,910,236股股份處於質押之中，該質押由紅星投資以中航信託股份有限公司為受益人作出。紅星投資所持的2,480,315,772股股份中，有372,870,460股股份(約佔【編纂】完成前已發行股份總數的12.10%)處於質押之中，該質押由紅星投資作出，受益人為上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行。有關股份質押的詳情，請參閱下文「一控股股東的股份質押」。
- (5) Candlewood是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，且WPRE I為其唯一股本配額持有人。Candlewood持有的338,054,924股股份(約為【編纂】完成前已發行股份總數的9.0%)中，有277,136,972股股份處於質押之

主要股東

中，該質押由Candlewood以中國銀行股份有限公司澳門分行為受益人作出。有關股份質押的詳情，請參閱下文「— Candlewood及Springwood的股份質押」。

- (6) Springwood是一家於巴巴多斯註冊成立的限制責任社團，且WPRE I Redstar為其唯一股本配額持有人。Springwood持有的181,170,145股股份（約為【編纂】完成前已發行股份總數的5.25%）中，有161,759,059股股份處於質押之中，該質押由Springwood以中國銀行股份有限公司澳門分行為受益人於2015年2月作出。有關股份質押的詳情，請參閱下文「Candlewood及Springwood的股份質押」分節。
- (7) Candlewood持有的338,054,924股股份及Springwood持有的181,170,145股股份均為外資股，且將於上市後轉為H股（須待中國證監會審批）。

有關直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股份面值中持有10%或以上權益的主要股東的詳情，請參閱本文件「附錄八 — 法定及一般資料 — 有關董事、監事、管理層及主要股東的進一步資料 — 1.權益披露」。

控股股東的股份質押

於2015年2月5日，上海企發與中航信託股份有限公司（「中航信託」）訂立了信貸協議，據此，上海企發向中航信託借入人民幣1,178百萬元，自信貸協議項下各支取日期起為期五年。就信貸協議而言，於2015年2月5日，上海紅星美凱龍投資有限公司持有的135,910,236股股份（約佔截至最後可行日期已發行股本總額的4.41%），被質押予中航信託作為抵押。

於2015年5月8日，紅星投資與上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行（「浦發銀行」）訂立貸款協議，據此，紅星投資自浦發銀行借入合共人民幣1,000百萬元，期限為自貸款協議日期起三年。就該貸款協議而言，紅星投資所持的372,870,460股股份（約佔截至最後可行日期已發行股本總額的12.10%）被質押予浦發銀行作為抵押。本公司正於相關政府部門辦理股份質押的登記。

上市後，中航信託及浦發銀行作為相關抵押協議項下受押人的權利須受相關法律及規則（包括《上市規則》）的規限，其中包括(a)自上市日期起計六個月期間，中航信託或浦發銀行不得實施任何導致車建興先生或紅星投資於本公司的股權發生任何變動的股份質押（如適用）；及(b)自上文(a)段所指期間屆滿的日期起計六個月期間，中航信託或浦發銀行不得實施導致緊隨股份質押實施後，車先生或紅星投資不再為本公司控股股東的股份質押（如適用）等。

Candlewood及Springwood的股份質押

於2015年2月9日，Candlewood及Springwood與中國銀行股份有限公司澳門分行（「中國銀行澳門分行」）訂立了融資協議，據此，Candlewood及Springwood向中國銀行澳門分行合

主要股東

共借入55百萬美元，自貸款日期起計初始期限為十二個月。就融資協議而言，於2015年2月28日，Candlewood及Springwood分別將277,136,972股股份及161,759,059股股份（約佔截至最後可行日期已發行股本總額的9.00%及5.25%）質押予中國銀行澳門分行作為抵押。

股本

截至最後可行日期，本公司的註冊資本為人民幣3,080,329,038元，分為2,561,103,969股內資股及519,225,069股外資股，每股面值均為人民幣1.00元。

假設【編纂】未獲行使，緊隨【編纂】後本公司的股本將為：

股份數目	股份描述	佔股本總額的 概約百分比
2,561,103,969	內資股	【編纂】
519,225,069	H股 ^(附註)	【編纂】
【編纂】	本公司根據【編纂】將予發行的H股	【編纂】
【編纂】		100%

附註：截至最後可行日期，Candlewood及Springwood持有的519,225,069股股份為外資股並將於【編纂】完成後轉換為H股（須遵守適用法律及法規）。

假設【編纂】獲悉數行使，緊隨【編纂】後本公司的股本將為：

股份數目	股份描述	佔股本總額的 概約百分比
2,561,103,969	內資股	【編纂】
519,225,069	H股 ^(附註)	【編纂】
【編纂】	本公司根據【編纂】將予發行的H股	【編纂】
【編纂】		100%

附註：截至最後可行日期，Candlewood及Springwood持有的519,225,069股股份為外資股，並將於【編纂】完成後轉換為H股（須遵守適用法律及法規）。

公眾持股量規定

《上市規則》第8.08(1)(a)及(b)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，這一般指(i)無論何時，發行人已發行股本總額必須至少有25%由公眾人士持有；及(ii)對於那些擁有一類或以上證券(除了正申請上市的證券類別外也擁有其他類別的證券)的發行人，其上市時由公眾人士持有(在所有受監管市場(包括香港聯交所)上市)的證券總數，必須佔發行人已發行股本總額至少25%。然而，正申請上市的證券類別，則不得少於發行人已發行股本總額的15%，而其上市時的預期市值也不得少於50百萬港元。

基於上表所披露的資料，我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守《上市規則》第8.08(1)(a)條的規定，據此，本公司的公眾持股量可低於本公司已發行股本的25%(假設【編纂】未獲行使)或公眾人士持有的較高百分比(倘【編纂】獲悉數或部分行

股 本

使)。本公司將適當披露公眾持股量並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量。有關公眾持股量規定的豁免詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關公眾持股量規定的豁免」章節。

上表假設**【編纂】**已成為無條件且已完成。

股份

本公司的內資股及H股皆為本公司股本中的普通股。H股僅可以港元認購及買賣，而內資股僅可以人民幣認購及轉讓。除某些中國合資格國內投資者及根據《滬港股票市場交易互聯互通機制試點若干規定》及《上海證券交易所滬港通試點辦法》的任何認購或交易外，H股通常不可由中國法人或自然人認購或買賣，而內資股僅可由中國法人或自然人及合資格境外戰略投資者認購及轉讓。我們須以港元派付所有有關H股的股息及以人民幣派付所有有關內資股的股息。

我們的發起人(即紅星投資、Candlewood、Springwood及平安大藥房)持有3,003,229,047股現有股份作為發起人股份(定義見中國《公司法》)。根據中國《公司法》，發起人股份自2011年1月6日(即本公司改制為中外合資股份有限公司之日)起一年內不得出售。禁售期於2012年1月6日屆滿。中國《公司法》規定，對於公開發售股份的公司，公司在發售前已發行的股份在上市日期起一年內不得轉讓。因此，本公司在上市日期前發行的股份須受此法律限制且不得在上市日期起一年期間內轉讓。

除本文件所述者及組織章程細則所規定且本文件附錄七所概述的有關向股東寄發通告及財務報告、爭議解決方案、股份在本公司的股東名冊不同部分登記、股份轉讓方式及委任收取股息代理的內容之外，本公司內資股和本公司H股與各類其他股份在各方面享有同等權利，特別是將在本文件日期後宣派、支付或作出的所有股息或分派方面享有同等權利。然而，內資股的轉讓將受中國法律不時施加的限制所規限。除**【編纂】**外，本公司並無建議在進行**【編纂】**的同時或本文件日期後六個月內進行任何公開或私下發行或配售證券。本公司並未批准進行**【編纂】**以外的任何股份發行計劃。

【編纂】完成後，我們將有兩類普通股，一類股份為H股，另一類股份為內資股。於本文件日期，內資股為未在任何證券交易所上市或買賣的非上市股份。**【編纂】**完成後，所有非上市股份將為紅星投資、上海晶海、上海弘美投資、上海凱星及平安大藥房持有的內資股，

股 本

因此，非上市股份的範圍與內資股的範圍相同。術語「非上市股份」用來描述若干股份是否在證券交易所上市，並非中國法律特有。鑒於以上所述，我們的中國法律顧問通力律師事務所告知我們，於組織章程細則內使用術語「非上市股份」並不違反任何中國法律或法規（包括《特別規定》及《必備條款》）。

將本公司內資股轉換為H股

根據國務院證券監管機構的規定及組織章程細則，本公司非上市股份可轉換為H股，且這些轉換H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟於轉換及買賣這些H股之前須妥善完成任何必要內部批准程序（包括股東批准）及獲得相關國務院證券監管機構的批准。此外，該轉換、買賣及上市於所有方面均須遵守國務院證券監管機構規定的規則及相關境外證券交易所規定的規則、規定及程序。

這些轉換H股於香港聯交所上市須獲得香港聯交所批准。基於本節所述本公司非上市股份轉換為H股的方法及程序，本公司可於任何建議轉換前申請全部或任何部分非上市股份為H股於香港聯交所上市，以確保相關轉換過程可於知會香港聯交所及在H股股東名冊登記相關股份後盡快完成。香港聯交所通常會將本公司在香港聯交所首次上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜考慮，故毋須於本公司在香港首次上市時就相關上市作出事先申請。

轉換股份於境外證券交易所上市及買賣毋須召開類別股東大會表決。凡申請轉換股份於公司首次上市後在香港聯交所上市，須以公告方式將有關任何建議轉換事先通知股東及公眾人士。

轉換股份於香港聯交所上市後，轉換股份的任何銷售或可能銷售或導致H股市價的顯著下跌。詳情請參閱風險因素章節「有關**【編纂】**的風險」。

轉換機制及程序

在取得上文所述的一切所需批准後，進行轉換仍須完成下列程序：相關非上市股份將自內資股股東名冊撤銷，並在香港存置的H股股東名冊重新登記，以及指示H股證券登記處發行H股股票。在本公司的H股股東名冊登記須符合下列條件：(a)本公司的H股證券登記處致函香港聯交所，確認有關H股已妥善登記於H股股東名冊及正式派發H股股票；及(b)H股獲准

股 本

按照不時生效的《上市規則》、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》在香港聯交所買賣。於轉讓股份重新在本公司的H股股東名冊登記前，有關股份不得以H股方式上市。

據董事所知，目前概無現有股東擬將其持有的任何內資股轉換為H股。

登記未於境外香港聯交所上市的股份

根據中國證監會發佈的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其未於境外證券交易所上市的股份並向中國證監會提供關於其非境外上市股份集中登記存管以及股份發售及上市現狀的書面報告。

發行股份的一般授權

待【編纂】完成後，董事會獲授一般授權，以於直至下屆股東週年大會結束日期或股東通過特別決議案撤銷或更改有關授權日期(以較早者為準)止的期間，按董事會全權酌情認為合適的條款及條件以及目的，隨時向董事會全權酌情認為合適的有關人士配發及發行H股，並對組織章程細則作出必要修訂，惟將予發行的H股數目不得超過截至上市日期已發行H股數目的20%。此外，我們須取得中國證監會及其他相關中國機構對實際發行H股的批准。有關此項一般授權的詳情，請參閱「附錄八 — 法定及一般資料 — 關於本公司的資料 — 股東的決議案」。

財務資料

以下有關我們的業務、財務狀況及經營業績的討論及分析乃根據本文件附錄一—會計師報告所載經審核綜合財務資料、附錄二未經審核中期財務資料所載經審閱綜合財務資料及本文件其他章節所載的其他財務資料編製，並應連同該等資料一併閱讀。本公司財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製，《國際財務報告準則》可能在重大方面有別於其他司法權區(包括美國)普遍採納的會計準則。

以下討論及分析以及本文件其他章節均載有反映我們當前對未來事件及財務表現的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們對歷史事件的經驗及理解、現時狀況及預期未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果及發展能否達到我們所預期及預測的水平，則取決於多項風險及不確定因素。閣下評估本公司業務時，務請審慎考慮「風險因素」一節提供的資料。

概覽

根據弗若斯特沙利文的數據，我們是中國領先的經營面積最大、商場數目最多、地理覆蓋面積最廣的傢俱商場運營商。截至2014年12月31日，我們在中國26個省份115個城市經營158個商場，總經營面積約為10,752,853平方米，擁有18,000多個產品品牌。根據弗若斯特沙利文的數據，2014年，就零售額而言，我們佔連鎖家居裝飾及傢俱零售商場行業市場份額的10.8%，佔整個零售市場份額的2.6%，在中國快速增長的家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有關市場份額最大。截至2014年12月31日，我們擁有大量商場儲備，包括25個籌備中的自營商場，估計總建築面積約為3,460,438平方米，359個籌備中的委管商場，估計總建築面積約為20,471,000平方米。在我們籌備中的委管商場中，37個已獲得地塊且預計於2015年底前開業，154個已獲得地塊且預計於2015年後開業。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場產生的收入分別佔總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%，而委管商場產生的收入分別佔總收入的26.6%、33.2%、35.1%、28.4%及30.9%。收入從2012年的人民幣5,253.7百萬元增至2013年的人民幣6,360.7百萬元，並進一步增至2014年的人民幣7,935.1百萬元，年複合增長率為22.9%。收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,703.0百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,943.1百萬元。毛利從2012年的人民幣3,801.5百萬元增至2013年的人民幣4,571.1百萬元，並進一步增至2014年的人民幣5,881.1百萬元，年複合增長率為24.4%。毛利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,192.5百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,430.8百萬元。毛利率亦從2012年的72.4%增至2014年的74.1%，從截至2014年3月31日止三個月的70.0%增至截至2015年3月31日止三個月的73.6%。年內利潤及全面收入總額從2012年的人民幣2,256.6百萬元增至2013年的人民幣3,269.3百萬元，並進一步增至2014年的人民幣3,922.0百萬元，年複合增長率為31.8%。利潤及全面收入總額從截至2014年3月31日止三個月的人民幣845.8百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,047.5百萬元。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利從2012年的人民幣2,427.6百萬元增至2013年的人民幣2,978.6百萬元，並進一步增至2014年的人民幣4,020.4百

財務資料

萬元，年複合增長率為28.7%。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣831.4百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣987.1百萬元。

呈列基準

綜合財務資料已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》編製。本公司財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為本公司及附屬公司的功能貨幣。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們的流動負債超過流動資產。考慮到銀行及非銀行金融機構提供的可用授信額度及經營活動所得現金流，董事認為，我們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。

回購商場

我們曾從事商場經營管理及房地產開發業務。為繼續專注商場業務及鑒於中國政府對房地產開發行業的控制及監管力度不斷加強，我們於2011年10月至2011年12月將我們於從事房地產開發的公司中的所有股本權益出售予紅星投資、其若干附屬公司及若干獨立第三方。處置完成後，我們不再從事任何房地產開發業務。紅星投資通過上海企發持有我們處置的房地產業務，紅星投資持有上海企發61.0%的權益。請參閱「歷史及重組 — 業務重組 — 處置房地產業務」。

處置完成後，七家從事房地產業務的被處置實體（即華運商貿、長春置業、雲南置業、瀋陽晶森、大連投資、星龍地產及綠地金牛）持有回購商場。因回購商場與被處置實體擁有的其他商業或住宅物業一起開發，且我們不能在該等物業開發完成前單獨保留回購商場，故回購商場被轉讓予上海企發。請參閱「歷史及重組 — 業務重組 — 回購回購商場」。

為合併上海企發所持有商場的經營業績，並盡量減少控股股東與我們的潛在競爭及利益衝突，我們就自被處置實體回購回購商場訂立回購框架協議。根據回購框架協議，我們(i)於華運商貿、長春置業、雲南置業及瀋陽晶森持有的回購商場可單獨轉讓予我們後，有具法律約束力的義務回購有關回購商場；及(ii)已獲授選擇權，可自上海企發的相關附屬公司回購大連投資、星龍地產及綠地金牛持有的回購商場。隨後，我們行使選擇權，回購大連投資及星龍地產持有的回購商場。請參閱「歷史及重組 — 業務重組 — 回購回購商場」。

財務資料

回購由華運商貿、長春置業、雲南置業及瀋陽晶森持有的四個回購商場的總對價約為人民幣2,210.8百萬元。回購大連商場及星龍商場的總對價約為人民幣1,411.0百萬元。相關對價按相關回購商場的**土地收購成本及施工成本**以及我們於持有回購商場的相關公司的**股權比例釐定**。請參閱「歷史及重組 — 業務重組 — 回購回購商場」。

就各回購商場而言，於回購完成前，我們根據委管安排以「紅星美凱龍」品牌經營及管理相關回購商場，且根據回購框架協議，我們承擔及享有相關回購商場產生的所有風險及回報。請參閱「歷史及重組 — 業務重組 — 回購回購商場」。

鑒於對六個回購商場具法律約束力的義務，我們已同意回購或已行使選擇權回購該等商場，就該等回購商場直接應佔的**資產、負債、收入及開支**而言，相關項目已併入截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年3月31日止三個月的財務資料。收入、開支、資產及負債已由管理層使用特定確定方法確定。請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註2。

於2013年8月及2013年12月，我們分別完成了回購天津國際博覽65.0%的股本權益及長春世博70.0%的股本權益。請參閱「歷史及重組 — 業務重組 — 回購回購商場」。

共同控制下的業務合併

於2014年6月及2014年9月，我們分別收購蘇南建築100.0%的股本權益及瀋陽博覽100.0%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車建興先生最終控制，因此我們採用**合併會計法**。因此，截至2012年、2013年及2014年12月31日以及截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度與截至2015年3月31日及截至2015年3月31日止三個月，蘇南建築及瀋陽博覽的業績已併入綜合財務資料，猶如蘇南建築及瀋陽博覽於有關日期及有關期間已成為本公司的綜合附屬公司。請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註2。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，尤其包括下列因素。

自有／租賃商場的表現

我們大部分收入來自及預計繼續來自自有／租賃商場。自有／租賃商場的經營收入主要取決於租金水平、管理費、其他增值服務費用、出租率及運營中的自有／租賃商場總數。

財務資料

影響租金及管理費的因素包括有關商場的成熟度及位置、有關城市及地區商業物業的租金水平、我們經營所在地區可供比較物業的供應情況、市場的總體需求，以及中國及我們經營所在城市和地區的整體經濟狀況。我們通常與商戶訂立為期一年的展覽空間協議，且提前兩個月發出通知後可終止協議。因此，我們或會基於現行市場狀況，不斷調整租金及管理費。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年3月31日止三個月，我們每月每平方米的平均實際單位經營收入分別為人民幣116元、人民幣111元、人民幣115元及人民幣116元，而我們成熟商場每月每平方米的平均實際單位經營收入分別為人民幣130元、人民幣135元、人民幣144元及人民幣146元。出租率很大程度上取決於我們利用市場認知度以溢價（與可供比較物業的租金水平相較而言）收取租金的能力以及中國及我們經營所在城市及地區的整體經濟狀況。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們的出租率分別為90%、97%、96%及96%。於往績記錄期間，我們已迅速擴張自營商場網絡，從截至2012年12月31日的38個增至截至2014年12月31日的52個。擴張的同時，自有／租賃商場產生的收入從截至2012年12月31日止年度的人民幣3,851.6百萬元增至截至2014年12月31日止年度的人民幣4,883.8百萬元。

委管商場的表現

委管商場產生的收入主要受我們訂立委管協議的新委管商場項目的數量、發展階段及營運中的委管商場的數量影響。於往績記錄期間，委管商場業務快速擴張。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們分別有77個、85個、106個及107個委管商場在營運，並分別有177個、255個、359個及380個籌備中的委管商場。由於有關擴張，委管商場產生的收入從截至2012年12月31日止年度的人民幣1,399.9百萬元增至截至2014年12月31日止年度的人民幣2,786.4百萬元，且委管商場產生的收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣484.4百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣601.3百萬元。對於各委管商場，我們於訂立相關委管協議後自合作夥伴收到一筆金額相當大的預付首次入場費，且該等費用於實現主要業績目標（例如授予土地使用權及相關商場開業）後分階段確認。因此，我們的首次入場費受籌備中的新委管商場數目、土地使用權授予的時間及商場開業的計劃影響。例如，由於我們確認年內首次入場費的籌備中的委管商場數目從2012年的51個增至2014年的89個，我們的首次入場費從2012年的人民幣527.2百萬元大幅增至2014年的人民幣1,014.1百萬元。我們亦於委管商場的建設期間提供諮詢及管理服務，並自施工承包商收取諮詢及管理費，該等施工諮詢及管理費主要受各委管商場的建築工程量以及於我們已提供

財務資料

施工諮詢服務的相關年度開業的委管商場數目影響。由於籌備中的委管商場數目增加，施工諮詢及管理費從2012年的人民幣154.1百萬元增至2013年的人民幣272.0百萬元，並進一步增至2014年的人民幣679.3百萬元。一旦委管商場開業，對於我們提供的持續服務，我們將收取年度管理費，開業後的委管商場業務增長及表現主要受有關期間的經營中商場總數影響。隨著委管商場網絡的擴張，我們的年度管理費從2012年的人民幣718.6百萬元增至2013年的人民幣854.7百萬元，並進一步增至2014年的人民幣1,092.9百萬元，年複合增長率為23.3%。

商場的生命週期

在商場生命週期的不同階段，我們的盈利能力受商場比例的影響。

就自營商場而言，成熟階段的商場在有關地段獲得客戶的認可，能夠以相對較少的市場營銷開支產生高租金及管理費收入，實現的利潤率較新商場高。相反，雖然開設新商場可以帶動未來增長，但起初可能會對我們的利潤率產生負面影響。在擴張階段，我們通常會向新商戶提供三個月的免租期，會產生大量市場營銷開支，而有關開支佔相關商場租金及管理費收入的比例較高。新商場通常須二至五年才能獲得市場認可及吸引足夠的客流量，以便收取足夠水平的租金及管理費，新商場成熟後的經營成本則保持相對穩定。此後，可能還需5至14年才能產生足夠回報以彌補自有商場的初始投資。因此，本集團的自營商場的總體表現，尤其是其盈利能力，可能會受擴張計劃及擴張階段的商場比例影響。

就委管商場而言，服務的毛利在開業前階段可能更高。根據標準委管協議，我們收到已在開業前階段確認的一筆金額相對較大的預付首次入場費，且幾乎所有的開業前開發成本，包括地價及施工成本，均由委管商場合作夥伴直接承擔。開業前階段，我們亦向施工承包商收取諮詢及管理費。因此，隨著我們於特定期間開設更多委管商場，委管商場業務的毛利率會提高。相反，委管商場開業後，我們在日常管理中會產生大量經營開支，即使我們的合作夥伴將該等經營開支視為管理及諮詢費的一部分，對我們進行補償，並向我們支付年度管理費（可能與委管商場的績效掛鉤）。因此，在相關商場的整個生命週期，運營中的委管商場的毛利相對穩定，儘管低於開業前階段。由於委管商場數目隨著擴張日益增加，開業後服務產生的收入佔收入的比例可能會不斷增加，而開業後業務對委管商場的整體毛利的影響可能會越來越大。短期內，委管商場業務的毛利或會波動，這取決於有關期間開業前後業務貢獻所佔比例，而這主要受擴張及開發時間表影響。憑藉這種模式，擁有

財務資料

更多確定的整體回報、動用較少的前期投資及擁有穩定的長期收入來源，我們擬在該模式下有效地擴大地理覆蓋率。

經營效率及成本控制的有效性

我們能否達致更高的經營效率及實現規模效益，對業務發展及經營業績至關重要。我們已開發了覆蓋各方面業務經營及集中財務預算及控制的專有企業資源規劃系統。該企業資源規劃系統與業務擴張步調一致，並為迎合業務需求而度身定製。我們亦通過控制人數、實施節能措施及提高市場營銷效率，努力降低經營成本。擴張期間，我們不斷監測人數並設法控制其增幅。我們亦開始在各商場實施節能措施，並計劃繼續在全中國其他商場推出該等措施。我們亦通過門戶網站、搜索引擎及紅星美凱龍會員計劃並在住宅物業項目現場更加頻繁地進行有目標的市場營銷活動，取代傳統媒體的使用以為我們所有商場帶來更大的市場營銷影響及提高市場營銷效率。此外，我們向商戶提供增值服務並與商戶共同舉辦促銷活動，在全國推廣其品牌及產品。我們利用集中式管理和規模效益使所有商場產生市場營銷協同效應，繼而增加商戶的忠誠度，從而支持我們的租金水平、管理費及其他增值服務費。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，銷售及分銷開支分別佔收入的15.4%、14.5%、13.3%、12.2%及13.3%，而行政開支分別佔收入的12.5%、12.1%、11.6%、10.4%及11.4%。

中國及經營所在地區的經濟及其他情況

我們的業務有賴於消費者對家居裝飾及傢俱產品以及服務的需求，該需求受持續的經濟發展、城市化進程、可支配收入增長和不斷上升的生活水平影響。近年來，中國（尤其是我們經營所在地區）整體經濟高速增長。相關經濟增長及伴隨而來的城市化進程，對我們經營的所在城市和地區的物業市場產生了重大影響，而在經濟增長期間，投資物業的租金一般也會提高，並促進住宅物業市場的發展，進而影響消費者對家居裝飾及傢俱產品以及服務的需求。近年來，房地產市場在中國不同城市發展迅速，提高了投資物業的租金及住宅的價格及銷售量。與此同時，為防止房地產市場過熱，特別是住宅物業市場，中國政府已採取行政措施以控制房地產市場，這對不同地點的房價和銷售量產生影響。經濟增長也大幅提高了我們目標城市和地區的人均可支配收入及生活水平，使消費者需求更加旺盛（包括對改善家居裝飾及傢俱產品的需求），消費者信心大增。

中國的整體經濟增長將持續受多種宏觀經濟因素影響，包括全球經濟變化及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的轉變。難以確定全球經濟長期放緩對中國經濟、增長率及

財務資料

物業市場的具體影響，且將來可能無法延續目前的經濟增長。2014年，中國GDP增長7.4%，為過去二十年來增長速度最慢的一年，且低於中國政府的增長目標。然而，隨著消費及服務對經濟增長的貢獻增多，該增長可能逐漸變得更加均衡，可能對類似我們的零售行業有利。中國或我們目標城市或地區的經濟增長出現放緩或衰退，或中國經濟增長重心出現變化，均可能對我們未來的發展、業務及財務狀況造成影響。

投資物業的公允價值

除其他因素外，物業價值受可供比較物業的供需、經濟增長速度、利率、通脹、政治及經濟發展情況、開發物業的施工成本及時間影響。根據獨立物業評估師仲量聯行編製的物業評估報告，我們在綜合財務狀況表內按公允價值將投資物業列為截至各財務報表日期的非流動資產，並在綜合損益及其他全面收益表中記錄投資物業公允價值變動。請參閱「一經營報表若干項目的概述 — 投資物業公允價值變動」。物業估值涉及行使專業判斷，需要運用某些基準及假設。倘評估師運用一套不同的基準及假設或另一名合資格獨立專業評估師運用一套相同或不同的基準和假設進行估值，則我們的投資物業的公允價值可能較高，也可能較低。

投資物業公允價值變動所產生的損益可對利潤產生重大影響。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，投資物業的公允價值分別為人民幣51,195.0百萬元、人民幣58,190.0百萬元、人民幣62,966.0百萬元及人民幣64,277.0百萬元。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們因投資物業公允價值增加而錄得的收益分別為人民幣1,112.5百萬元、人民幣2,055.1百萬元、人民幣2,415.3百萬元、人民幣570.5百萬元及人民幣731.5百萬元。根據現行的物業市場狀況，我們各投資物業的公允價值均已波動，並可能持續波動。投資物業的公允價值如有任何下降，將對我們的盈利能力產生不利影響。此外，除非投資物業被出售，否則該投資物業增加的公允價值會無法變現，且不會產生任何現金流入。因此，我們可能因投資物業的公允價值增加而獲得更強的盈利能力，但流動資金狀況不會相應得到改善。投資物業將來增加的公允價值（如有）可能無法與往績記錄期間確認的公允價值相比。

重要會計政策、估計及判斷

編製綜合財務資料時需要選定會計政策，並作出估計及假設，這可能對綜合財務資料中報告的項目造成影響。確定該等會計政策對於我們的經營業績及財務狀況至關重要，需要管理層根據未來期間可能變化的資料及數據，對尚未明確的事件作出主觀和複雜的判斷。因此，關於該等項目的決定必然涉及運用假設及對未來事項的主觀判斷，但假設和判

財務資料

斷均可能發生變化，且運用不同的假設或數據可能產生明顯不同的結果。此外，實際結果可能與估計有所不同，並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流造成重大不利影響。有關重要會計政策及重要會計判斷和估計的概要的更多資料，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告中的附註4及5以及附錄二所載的未經審核中期財務資料附註3及4。

收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，指在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）。

租金

自商戶收取的租金於有關展覽空間協議期內以直線法於損益賬內確認。

首次入場費

我們通常在有關委管商場開業前向委管商場的合作夥伴收取首次入場費，董事須考慮何時確認首次入場費的收入屬適當。由於首次入場費僅允許於入場時支付，而所有其他服務費須單獨支付（包括在有關商場開業後應向我們單獨支付的年度管理費），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。

提供服務

當經濟效益很可能流入本集團及涉及相關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將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：

- 我們已將商品所有權的重大風險及回報轉讓予買方；
- 我們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本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

財務資料

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。

投資物業於出售時或永久停用時及預計出售該物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認投資物業所產生的任何損益(按出售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。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，根據獨立專業評估師進行的估值，以公允價值列賬之投資物業分別為人民幣51,195.0百萬元、人民幣58,190.0百萬元、人民幣62,966.0百萬元及人民幣64,277.0百萬元。釐定公允價值時，評估師所採用的估值方法涉及若干對市場狀況的估計。基於估值報告，董事已行使其判斷，並信納估值中使用的假設反映了當前市場狀況。該等假設發生變化可導致本集團投資物業的公允價值發生變化，以及於損益賬內呈報的公允價值之收益或虧損金額須相應調整。

其中一項投資物業乃於融資租賃項下持有。融資租賃項下所持資產按與自置資產相同的基準於預計可使用年期折舊。然而，擁有權未能在租賃期限末合理地確定。

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(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，根據本集團的會計政策資本化的借款成本。該等物業於竣工後並可投入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相同的基準，於該等資產可投入作擬定用途時開始計提折舊。

財務資料

折舊乃在其估計可使用年期內使用直線法確認以撇銷其資產成本（經扣除其剩餘價值）。就此所使用的主要估計可使用年期如下所示：

	估計可使用年期
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)

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審核，任何估計變動的影響按往後基準法入賬。該估計乃基於管理層對具有相似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期及剩餘價值的經驗作出。倘因遷移或關閉商場而導致經濟可使用年期短於先前估計者，則管理層將增加折舊費。管理層亦將撇銷或撇減嚴格上說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。定期檢討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，管理層將就有關賬面值作出減值評估。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日以及2015年3月31日的物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣803.4百萬元、人民幣482.0百萬元、人民幣362.5百萬元及人民幣350.0百萬元。

物業、廠房及設備項目於出售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。出售或停用物業、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，並於損益賬內確認。

倘樓宇正在開發作生產或行政用途，於施工期間，預付租賃付款的攤銷費用會作為在建樓宇成本的一部分計算在內。在建樓宇以成本入賬，減任何已識別的減值虧損。當樓宇可供使用時開始計提折舊（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）。

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其估計可使用年期內按直線法確認。將於各報告期末對估計可使用年期及攤銷方法進行審核，任何估計變動的影響按往後基準入賬。

財務資料

無形資產採用直線法按其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，管理層基於可收回款項考量潛在減值。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與無形資產相關的技術及經營或現金流虧損發生重大變化。

確定無形資產是否減值，需對有關無形資產分配至現金產生單位的可收回款項進行估計。各報告期末的現金產生單位的可收回款項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。如果實際未來現金流低於預期，則可能會產生重大減值虧損。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，無形資產並無出現減值。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，無形資產的賬面值分別為人民幣12.5百萬元、人民幣28.5百萬元、人民幣548.9百萬元及人民幣549.0百萬元。

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收益及虧損，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，有關收益及虧損於損益內確認。

有形及無形資產(商譽除外)減值

於各報告期末，我們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，則我們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，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)的賬面值會增加至經修訂估計可收

財務資料

回金額，惟增加後的賬面值不得超過假設該資產(或現金產生單位)過往年度未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。

所得稅開支

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之和。

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。我們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。

遞延稅項就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。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅利潤可能用作扣減可扣減暫時差額時就全部可扣減暫時差額確認。倘商譽或由初次確認不會影響應課稅利潤或會計利潤之交易(業務合併除外)之其他資產及負債產生暫時差額，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就附屬公司及聯營企業的投資產生的暫時應課稅項差額予以確認，惟若我們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乃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我們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，除非假設被推翻，否則假定通過出售完全收回該等物業的賬面值。當該投資物業應計提折舊，且持有該投資物業的業務模型以旨在隨時間(而非通過銷售)消耗其中包含的絕大部分經濟利益為目的時，上

財務資料

述假設即被推翻。董事斷定，我們的投資物業以旨在隨著時間的過去而消耗投資物業所蘊含的絕大部分經濟利益之業務模式持有，且有關假設被推翻。因此，我們按通過使用收回的基準估計遞延稅項。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，則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，稅項影響將包含於業務合併的會計處理內。

在抵銷部分遞延稅項負債後，金額為人民幣183.9百萬元、人民幣244.4百萬元、人民幣323.2百萬元及人民幣318.5百萬元的遞延稅項資產分別於截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3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未來利潤或應課稅暫時差額。董事根據已頒佈的或基本已頒佈的稅率以及本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。董事於各報告期末檢討各項假設及利潤預測。如果將來實際產生的利潤高於或低於預期，則可能引致對遞延稅項資產的額外確認或撥回，該確認或撥回可於引致該確認或撥回的期間於損益中確認。

應收貿易款項及其他應收款項

本集團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壞賬撥備。於釐定是否存在壞賬撥備的客觀證據時，本集團考慮應收貿易款項及其他應收款項的收回情況、賬齡分析以及對未來現金流的估計。壞賬撥備金額計量為資產賬面值與估計未來現金流的現值之間的差額。當實際未來現金流低於預期，則可能會產生壞賬撥備。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，扣除壞賬及呆賬撥備後的應收貿易款項及其他應收款項的賬面值分別為人民幣1,684.7百萬元、人民幣1,061.5百萬元、人民幣1,292.2百萬元及人民幣1,472.9百萬元。

自營商場

自營商場包括(i)我們擁有全部或大部分經營面積的商場；(ii)回購商場；(iii)我們租賃的商場；(iv)我們經營並合併其經營業績且支付相關業主金額固定年費的商場（「**固定費用商場**」）；及(v)與聯營企業或合營企業共同持有且由我們經營的商場（「**合營聯營商場**」）。就本文件的財務資料而言，我們將上述(i)、(ii)、(iii)及(iv)歸為「**自有／租賃商場**」，其中(i)及(ii)歸為「**自有商場**」，(iii)及(iv)歸為「**租賃商場**」。

截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們的固定費用商場包括(a)鄂爾多斯東勝商場；(b)宜昌西陵商場；及(c)衢州三衢商場。截至2012年及2013

財務資料

年12月31日止年度，我們根據委管協議經營該等固定費用商場。自2014年起，我們就該等固定費用商場訂立上述固定費用安排。因此，該等固定費用商場於截至2012年及2013年12月31日止年度歸為委管商場，於截至2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月歸為自營商場。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，合營聯營商場包括(a)與聯營企業共同持有且由我們經營的蘇州園區商場及深圳香蜜湖商場，及(b)與合營企業合作夥伴共同持有且由我們經營的蕪湖明輝商場及成都雙楠商場。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們並未將持有合營聯營商場的相關公司的經營業績併入綜合財務資料。相關公司的經營業績及我們於相關公司的權益於綜合財務資料的應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、於聯營企業的權益及於合營企業的權益。

經營報表若干項目的概述

以下為本文件附錄一會計師報告及附錄二未經審核中期財務資料中所示若干項目內容概述，相信有理解下文所載各段期間的討論。

收入

我們的收入來源包括(i)自有／租賃商場；(ii)委管商場；(iii)商品銷售及相關服務；及(iv)其他。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月按來源劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(千元，百分比除外)									
自有／租賃商場.....	3,851,567	73.4	4,199,019	66.0	4,883,838	61.5	1,180,688	69.3	1,287,154	66.2
委管商場.....	1,399,875	26.6	2,114,868	33.2	2,786,354	35.1	484,408	28.4	601,253	30.9
商品銷售及相關服務....	2,266	0.0	37,152	0.6	140,896	1.8	23,828	1.4	19,075	1.0
其他.....	25	0.0	9,664	0.2	124,043	1.6	14,066	0.9	35,584	1.9
收入.....	5,253,733	100.0	6,360,703	100.0	7,935,131	100.0	1,702,990	100.0	1,943,066	100.0

財務資料

自有／租賃商場

就自有／租賃商場而言，我們根據展覽空間協議向商戶提供展覽空間及全面服務。請參閱「業務－業務模式－自營商場－商戶服務和管理」。自有／租賃商場所得收入主要包括下列各項：(i)向商戶出租商場的展覽空間所得租金；(ii)向商戶提供持續的經營及管理支持所得管理費；及(iii)向商戶提供增值服務所得費用。我們將上述各項視為日常經營中的整體，未將各項收入單獨入賬。2012年、2013年及2014年以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場所得收入分別佔我們總收入的73.4%、66.0%、61.5%、69.3%及66.2%。下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月自有／租賃商場的收入明細：

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

財務資料

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，自有／租賃商場所收入增加的主要原因是現有商場的租金、管理費及其他增值服務費水平較高，以及隨著新商場開業，經營面積增加。

	截至12月31日止年度／截至12月31日			截至3月31日止三個月／ 截至3月31日	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
期末：					
自營商場數目 ⁽¹⁾	38	44	52	46	51
— 自有商場.....	21	26	31	27	31
— 租賃商場.....	13	14	17	15	16
— 合營聯營商場.....	4	4	4	4	4
總經營面積(平方米) ⁽¹⁾	3,202,676	3,581,062	4,033,458	3,698,335	3,987,058
期內：					
平均實際單位經營收入					
(人民幣元／平方米／月)：					
— 合計.....	116	111	115	117	116
— 成熟商場.....	130	135	144	143	146

(1) 自營商場的數量及經營面積包括聯營企業及合營企業持有的4個自營商場。請參閱「— 自營商場」。

我們遍佈中國的自營商場的租金及管理費水平因所處城市及生命週期階段不同而異。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，一二線城市的平均實際單位經營收入一直穩定增加，而三線及其他城市的平均實際單位經營收入輕微下降，因為我們擴展至更落後的城市。下表概述在所示期間的收入及平均實際單位經營收入資料：

	截至12月31日止年度			2012年至 2014年的 年複合 增長率
	2012年	2013年	2014年	(%)
一線城市：				
總經營收入(人民幣千元).....	1,680,654	1,779,436	2,046,360	10.3
平均實際單位經營收入 (人民幣／平方米／月).....	165	171	175	3.0
二線城市：				
總經營收入(人民幣千元).....	2,048,834	2,321,656	2,646,104	13.6
平均實際單位經營收入 (人民幣／平方米／月).....	108	102	113	2.1
三線及其他城市：				
總經營收入(人民幣千元).....	374,788	427,591	559,556	22.2
平均實際單位經營收入 (人民幣／平方米／月).....	59	57	53	(5.0)

委管商場

委管商場所收入包括：(i)開業前階段向商場合作夥伴收取的首次入場費；(ii)就有關商場日常經營的開業後諮詢及管理服務向商場合作夥伴收取的年度管理費，一般包括固定管

財務資料

理費及實際經營開支補償；及(iii)就我們於相關商場建設期間向施工承包商提供諮詢及管理服務而向其收取的費用。2012年、2013年及2014年以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，委管商場所得收入分別佔總收入的26.6%、33.2%、35.1%、28.4%及30.9%。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月委管商場業務所得收入明細：

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

首次入場費主要受開發中的新委管商場數目及其開發進度影響。年度管理費主要受我們經營中的委管商場數目影響。施工諮詢及管理費主要受我們在建委管商場的開發進度影響。

	截至12月31日止年度／截至12月31日			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
期末：					
委管商場數目					
— 經營中 ⁽¹⁾	77	85	106	89	107
— 儲備：					
— 正著手獲取土地使用權 ⁽²⁾	101	102	168	108	177
— 已獲得土地使用權 ⁽³⁾	76	153	191	159	203
	254	340	465	356	487
期間：					
實現里程碑的委管商場數目：					
— 已確認第一期首次入場費 ⁽⁴⁾	44	86	66	12	20
— 已確認首次入場費餘額 ⁽⁴⁾	7	8	23	4	2
	51	94	89	16	22

(1) 經營中的委管商場指已正式向公眾開放開業且正在營運的委管商場。

(2) 包括我們已與合作夥伴訂立委管協議但合作夥伴尚未取得相關土地使用權的委管商場。

財務資料

- (3) 包括尚未開業但委管商場的合作夥伴已獲得或提供相關土地使用權的委管商場。
- (4) 請參閱「重要會計政策、估計及判斷—收入確認—首次入場費」。

我們遍佈中國的委管商場的費用水平因所處城市及生命週期階段不同而異。請參閱「業務—業務模式—委管商場—商場管理安排」。

商品銷售及相關服務

商品銷售及相關服務所得收入主要來自(i)家居裝飾、傢俱產品及輕型建築材料的零售以及提供商場內部相關服務；及(ii)家居裝飾及傢俱網上平台B2C銷售。

其他

其他增值服務所得收入包括：(i)就向已與我們共同建立全國戰略同盟的家居裝飾及傢俱製造商提供戰略諮詢服務所收取的費用，及(ii)其他服務，主要包括建築施工、策劃及設計服務。另外亦包括新業務所得收入。請參閱「業務—新業務及近期發展」。

銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括向與我們自有／租賃商場的運營直接相關的人員支付的薪資成本，還包括我們就租賃商場支付的租金及固定費用。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，銷售及服務成本增加的主要原因為我們的擴張導致員工人數增加及僱員的薪酬及福利增加。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月的銷售及服務成本明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(未經審核)									
	(千元，百分比除外)									
自有／租賃商場：										
—自有商場	480,483	33.1	608,907	34.0	662,709	32.3	166,431	32.6	139,963	27.3
—租賃商場	539,954	37.2	574,163	32.1	583,143	28.4	147,848	29.0	154,428	30.1
—其他	13,520	0.9	18,286	1.0	20,328	1.0	5,005	1.0	6,208	1.2
合計	1,033,957	71.2	1,201,356	67.2	1,266,180	61.6	319,284	62.6	300,599	58.6
委管商場	416,445	28.7	535,888	29.9	673,007	32.8	170,858	33.5	197,469	38.5
商品銷售及相關服務	1,631	0.1	34,627	1.9	95,062	4.6	20,287	3.9	14,094	2.8
其他	227	0.0	17,700	1.0	19,821	1.0	70	—	146	0.1
銷售及服務成本	1,452,260	100.0	1,789,571	100.0	2,054,070	100.0	510,499	100.0	512,308	100.0

財務資料

毛利

毛利指收入減去銷售及服務成本。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們的毛利分別為人民幣3,801.5百萬元、人民幣4,571.1百萬元、人民幣5,881.1百萬元、人民幣1,192.5百萬元及人民幣1,430.8百萬元，毛利率分別為72.4%、71.9%、74.1%、70.0%及73.6%。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月按業務分部劃分的毛利明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	人民幣	%	
	(千元，百分比除外)									
自有／租賃商場：										
— 自有商場	2,571,762	67.7	2,711,940	59.3	3,205,593	54.5	776,944	65.2	877,683	61.3
— 租賃商場	245,050	6.4	290,324	6.4	418,282	7.1	85,573	7.2	110,525	7.7
— 其他	798	0.0	(4,601)	(0.1)	(6,217)	(0.1)	(1,113)	(0.1)	(1,653)	(0.1)
合計	2,817,610	74.1	2,997,663	65.6	3,617,658	61.5	861,404	72.3	986,555	68.9
委管商場	983,430	25.9	1,578,980	34.5	2,113,347	35.9	313,550	26.3	403,784	28.2
商品銷售及相關服務	635	0.0	2,525	0.1	45,834	0.8	3,541	0.3	4,981	0.3
其他	(202)	0.0	(8,036)	(0.2)	104,222	1.8	13,996	1.1	35,438	2.6
毛利	3,801,473	100.0	4,571,132	100.0	5,881,061	100.0	1,192,491	100.0	1,430,758	100.0

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

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
	%	%	%	%	%
	(未經審核)				
自有／租賃商場：					
— 自有商場	84.3	81.7	82.9	82.4	86.2
— 租賃商場	31.2	33.6	41.8	36.7	41.7
— 成熟商場	77.5	76.9	77.5	77.3	78.9
— 所有商場	73.2	71.4	74.1	73.0	76.7
委管商場	70.3	74.7	75.8	64.7	67.2
商品銷售及相關服務	28.0	6.8	32.5	14.9	26.1
其他	(808.0)	(83.2)	84.0	99.5	99.6
合計	72.4	71.9	74.1	70.0	73.6

財務資料

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

其他收入

其他收入主要包括銀行存款以及其他貸款及應收款項的利息收入、政府撥款以及已收及應收補償金。利息收入來自銀行存款、向關聯方及第三方作出的計息墊款。政府撥款主要與以下各項有關：(i)上海稅務局根據我們於有關期間在上海繳付的企業所得稅和營業稅金額而作出的撥款，有關撥款將於2015年底到期；及(ii)政府根據實際收入作出的其他雜項撥款，其總額可能因期間不同而有所波動。已收及應收補償金主要包括我們因委管商場合作夥伴違反相關委管協議而獲得或有權獲得的款項。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月的其他收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(千元，百分比除外)									
下列利息收入：										
— 銀行存款	24,398	11.0	30,103	15.7	30,310	17.9	8,061	22.0	9,508	50.6
— 其他貸款及應收款項	105,026	47.3	65,141	33.8	28,127	16.5	1,952	5.3	5,579	29.7
利息收入總額	129,424	58.3	95,244	49.5	58,437	34.4	10,013	27.3	15,087	80.3
政府撥款	91,274	41.1	96,063	49.9	87,234	51.4	21,484	58.6	1,822	9.7
已收及應收補償金	1,249	0.6	1,138	0.6	24,046	14.2	5,189	14.1	1,887	10.0
合計	221,947	100.0	192,445	100.0	169,717	100.0	36,686	100.0	18,796	100.0

投資物業公允價值變動

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們因投資物業公允價值增加而錄得的收益分別為人民幣1,112.5百萬元、人民幣2,055.1百萬元、人民幣2,415.3百萬元、人民幣570.5百萬元及人民幣731.5百萬元。我們所有的投資物業均位於中國。各投資物業的公允價值受位置、可供比較物業的供需、經濟增長速度、利率、通脹、政治及經濟發展情況、施工成本及物業開發時間表等因素影響。

財 務 資 料

其他損益

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，其他虧損分別為人民幣48.4百萬元、人民幣30.2百萬元、人民幣187.2百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣15.1百萬元。其他損益主要包括呆賬撥備的增加淨額或減少淨額、處置物業、廠房及設備的虧損及處置附屬公司的損益。處置物業、廠房及設備的虧損主要與我們對租約終止後不得予以收回的租賃物業進行的裝修有關。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月其他損益的明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(千元，百分比除外)						(未經審核)			
呆賬撥備，淨額.....	(62,904)	130.0	(30,863)	102.3	(65,426)	34.9	(41,302)	100.9	(18,156)	120.6
外匯收益淨額.....	—	—	—	—	—	—	—	—	2,045	(13.6)
處置物業、廠房及設備的 收益(虧損).....	(83)	0.2	(424)	1.4	(57,588)	30.8	690	(1.7)	114	(0.8)
處置附屬公司的收益(虧損).....	12,933	(26.7)	(48)	0.2	(66,855)	35.7	—	—	—	—
處置聯營企業的收益.....	—	—	2,734	(9.1)	—	—	—	—	—	—
其他.....	1,667	(3.5)	(1,571)	5.2	2,672	(1.4)	(334)	0.8	945	(6.2)
合計.....	(48,387)	100.0	(30,172)	100.0	(187,197)	100.0	(40,946)	100.0	(15,052)	100.0

財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告及市場營銷開支、能源及維修開支、辦公室開支、市場營銷人員及與我們新業務相關的人員的薪資成本、折舊及攤銷開支以及其他開支。於往績記錄期間，該等開支隨著我們的擴張而增加。我們已採取各種措施控制開支。例如，我們通過互聯網及其他新營銷渠道而非傳統媒體增加有針對性的營銷活動，並將市場營銷開支從2013年的人民幣634.5百萬元減至2014年的人民幣591.3百萬元。下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月銷售及分銷開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(千元，百分比除外)						(未經審核)			
廣告及市場營銷開支.....	567,528	70.2	634,519	68.8	591,328	56.1	105,712	50.9	138,643	53.7
能源開支.....	138,253	17.1	133,921	14.5	168,912	16.0	52,102	25.1	62,477	24.2
維修開支.....	35,414	4.4	41,732	4.5	63,865	6.0	15,702	7.6	18,309	7.1
環境開支.....	42,777	5.3	49,089	5.3	78,039	7.4	11,473	5.5	12,385	4.8
薪資.....	6,765	0.8	35,196	3.8	78,903	7.5	14,484	7.0	11,378	4.4
售後服務開支.....	8,083	1.0	12,012	1.3	32,944	3.1	2,865	1.4	6,370	2.5
辦公室開支.....	3,544	0.4	6,925	0.8	10,283	1.0	2,302	1.1	1,814	0.7
折舊及攤銷.....	2,982	0.4	3,090	0.3	7,747	0.7	948	0.5	1,638	0.6
其他.....	3,375	0.4	5,684	0.7	22,890	2.2	1,944	0.9	5,400	2.1
合計.....	808,721	100.0	922,168	100.0	1,054,911	100.0	207,532	100.0	258,414	100.0

財務資料

行政開支

行政開支主要包括薪資成本及行政人員的福利開支、辦公室開支、折舊及攤銷開支、物業稅及其他雜稅、專業費用及其他。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，我們的行政開支增加乃因業務擴張導致員工人數及辦公室開支增加所致。下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月行政開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	人民幣	人民幣	%
	(千元，百分比除外)									
薪資	199,200	30.5	223,526	29.0	282,452	30.6	60,803	34.2	74,743	33.8
福利開支	69,706	10.7	81,702	10.6	102,244	11.1	19,159	10.8	21,491	9.7
辦公室開支	143,327	21.9	193,014	25.0	232,392	25.2	43,299	24.3	59,775	27.0
稅項	120,353	18.4	122,562	15.9	151,277	16.4	35,074	19.7	39,500	17.9
專業費用	60,090	9.2	73,821	9.6	49,715	5.4	6,307	3.5	6,490	2.9
折舊及攤銷	13,311	2.0	20,623	2.7	38,416	4.2	8,237	4.6	12,512	5.7
其他	48,168	7.3	56,026	7.2	66,077	7.1	4,991	2.9	6,600	3.0
合計	654,155	100.0	771,274	100.0	922,573	100.0	177,870	100.0	221,111	100.0

其他開支

其他開支主要包括已付及應付補償金、捐款及上市開支。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，其他開支分別為人民幣6.1百萬元、人民幣26.6百萬元、人民幣112.9百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣20.3百萬元。已付及應付補償金主要包括我們根據與其訂立的協議而已支付或須支付予我們的委管商場合作夥伴、業主或商戶作為賠償金的款項，且因時間的不同可能有所波動。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月其他開支的明細。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	人民幣	人民幣	%
	(千元，百分比除外)									
已付及應付補償金	3,920	64.1	22,026	82.9	103,091	91.4	5,681	99.7	9,625	47.4
捐款	2,195	35.9	4,538	17.1	244	0.2	18	0.3	303	1.5
上市開支	—	—	—	—	9,520	8.4	—	—	10,379	51.1
合計	6,115	100.0	26,564	100.0	112,855	100.0	5,699	100.0	20,307	100.0

財務資料

應佔聯營企業利潤及應佔合營企業業績

我們的自營商場包括由聯營企業經營的蘇州園區商場及深圳香蜜湖商場以及由合營企業經營的蕪湖明輝商場及成都雙楠商場。應佔聯營企業利潤及應佔合營企業業績主要包括應佔經營該等商場的聯營企業及合營企業的損益。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，應佔聯營企業利潤分別為人民幣45.5百萬元、人民幣41.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.9百萬元。截至2012年及2013年12月31日止年度，應佔合營企業的虧損分別為人民幣14.4百萬元及人民幣9.8百萬元，而截至2014年12月31日止年度，應佔合營企業利潤為人民幣3.7百萬元。截至2014年3月31日止三個月，應佔合營企業虧損為人民幣3.1百萬元，而截至2015年3月31日止三個月，應佔利潤為人民幣12.4百萬元。應佔聯營企業利潤及虧損以及應佔合營企業利潤及虧損主要受有關商場表現及相關投資物業公允價值影響。

財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款利息；(ii)融資租賃利息；及(iii)債券利息。我們的財務成本主要受計息銀行貸款及公司債券結餘影響。此外，一旦投資物業完成且相關商場開業，我們不再將與該項投資物業有關的利息開支資本化並會將其記為成本。2014年，資本化借款成本因該年開業的商場數目增加而減少。下表載列我們截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月財務成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(千元，百分比除外)									
銀行及其他借款利息										
— 須於五年內悉數償還	699,299	126.1	711,544	112.7	715,572	83.6	174,726	81.6	200,523	82.1
— 無須在五年內悉數償還	208,231	37.6	119,296	18.9	141,355	16.5	35,339	16.5	31,987	13.1
融資租賃利息	23,856	4.3	23,690	3.8	23,513	2.8	5,878	2.7	5,831	2.4
債券利息	14,936	2.7	111,308	17.6	180,968	21.1	45,242	21.2	64,684	26.5
借款成本總額	946,322	170.7	965,838	153.0	1,061,408	124.0	261,185	122.0	303,025	124.1
減：合資格資產成本的										
— 資本化金額	(391,926)	(70.7)	(334,480)	(53.0)	(205,246)	(24.0)	(47,016)	(22.0)	(58,835)	(24.1)
合計	554,396	100.0	631,358	100.0	856,162	100.0	214,169	100.0	244,190	100.0

財務資料

所得稅開支

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之和。遞延稅項乃就資產與負債在財務資料的賬面值與計算應課稅利潤時使用的相應計稅基數之間的臨時差額確認。所有應課稅臨時差額一般會確認遞延稅項負債。遞延稅項資產則一般於可扣減臨時差額可用於抵銷應課稅利潤時就所有可扣減臨時差額予以確認。

在往績記錄期間及截至最後可行日期，我們已支付所有相關到期稅項，與相關稅務當局之間不存在爭議或未解決事項。

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法》實施條例，我們大多數中國附屬公司於往績記錄期間的稅率為25.0%。根據《企業所得稅法》及相關法規，作為從事中國西部開發計劃下鼓勵類產業的企業，我們的部分中國附屬公司於往績記錄期間獲批准按15.0%的優惠稅率繳稅。有關稅收優惠將於2020年12月期滿。

非《國際財務報告準則》標準

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

核心純利

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

經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利

正如我們所呈列，經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤，加回財務成本、折舊、攤銷及減值，進一步調整投資物業的公允價值、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、其他損益、其他開支及其他收入增加所得收益以外的收益。

因經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利並未反映影響經營的收入及開支的所有項目，故使用經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利存在若干限制。經調整未扣

財務資料

除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利以外的項目對理解及評估經營及財務業績而言屬重大因素。折舊開支、攤銷、所得稅、財務成本及投資物業的公允價值、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、其他損益、其他開支及其他收入增加所得收益已經並可能繼續於業務中產生，且並無在經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利呈列中反映。綜合評估業績時亦應考慮以上各項目。此外，經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利並未計及營運資金、資本開支及其他投資活動的變動，亦不應被視為計量流動資金的方法。《國際財務報告準則》並未界定經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利一詞，且根據《國際財務報告準則》，經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利並非計量所呈列利潤及全面收入總額或流動資金的方法。

非《國際財務報告準則》標準的計算

我們透過非《國際財務報告準則》財務標準與最新《國際財務報告準則》表現標準之間的對賬彌補非《國際財務報告準則》標準的不足之處，所有標準均應於評估我們的表現時予以考慮。下表載列所呈列期間的核心純利及經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利與根據《國際財務報告準則》計算及呈列的最直接可供比較財務標準（即利潤及全面收入總額）的對賬：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015年
				(未經審核)	
利潤及全面收入總額	2,256,597	3,269,327	3,922,004	845,775	1,047,517
投資物業公允價值變動	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)	(570,472)	(731,494)
加回：其他開支	6,115	26,564	112,855	5,699	20,307
加回：其他損益	48,387	30,172	187,197	40,946	15,052
減：其他收入	(221,947)	(192,445)	(169,717)	(36,686)	(18,796)
加回：所得稅影響 ⁽¹⁾	319,985	547,692	571,236	140,128	178,733
核心純利	1,296,644	1,626,250	2,208,297	425,390	511,319
利潤及全面收入總額	2,256,597	3,269,327	3,922,004	845,775	1,047,517
加：所得稅開支	838,652	1,199,552	1,428,167	306,215	387,831
稅前利潤	3,095,249	4,468,879	5,350,171	1,151,990	1,435,348
加：					
財務成本	554,396	631,358	856,162	214,169	244,190
物業、廠房及設備折舊	84,673	95,955	102,260	22,671	29,985
無形資產攤銷	4,310	4,975	14,562	1,642	5,837
減：					
應佔聯營企業利潤	(45,545)	(41,613)	(14,133)	(1,692)	(936)
應佔合營企業業績	14,435	9,835	(3,680)	3,135	(12,438)
其他開支	6,115	26,564	112,855	5,699	20,307
其他損益	48,387	30,172	187,197	40,946	15,052
投資物業公允價值變動	(1,112,493)	(2,055,060)	(2,415,278)	(570,472)	(731,494)
其他收入	(221,947)	(192,445)	(169,717)	(36,686)	(18,796)
經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利	2,427,580	2,978,620	4,020,399	831,402	987,055

附註：

(1) 所得稅影響指(i)投資物業公允價值變動，(ii)其他開支，(iii)其他損益及(iv)其他收入的總和的25%。

財務資料

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

經營業績

下表載列綜合經營業績的絕對金額及在所示期間佔收入百分比的概要。此項資料應連同列於本文件其他部分的經審核綜合財務報表及相關附註一併閱讀。任何時期的經營業績未必能反映今後任何時期的預期業績。

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2012年	2012年	2013年	2013年	2014年	2014年	2014年	2014年	2015年	2015年
	人民幣	佔收入 百分比	人民幣	佔收入 百分比	人民幣	佔收入 百分比	人民幣	佔收入 百分比	人民幣	佔收入 百分比
	(千元，百分比除外)									
收入	5,253,733	100.0	6,360,703	100.0	7,935,131	100.0	1,702,990	100.0	1,943,066	100.0
銷售及服務成本	(1,452,260)	(27.6)	(1,789,571)	(28.1)	(2,054,070)	(25.9)	(510,499)	(30.0)	(512,308)	(26.4)
毛利	3,801,473	72.4	4,571,132	71.9	5,881,061	74.1	1,192,491	70.0	1,430,758	73.6
其他收入	221,947	4.2	192,445	3.0	169,717	2.1	36,686	2.2	18,796	1.0
投資物業公允價值變動	1,112,493	21.2	2,055,060	32.3	2,415,278	30.4	570,472	33.5	731,494	37.6
其他損益	(48,387)	(0.9)	(30,172)	(0.5)	(187,197)	(2.4)	(40,946)	(2.4)	(15,052)	(0.8)
銷售及分銷開支	(808,721)	(15.4)	(922,168)	(14.5)	(1,054,911)	(13.3)	(207,532)	(12.2)	(258,414)	(13.3)
行政開支	(654,155)	(12.5)	(771,274)	(12.1)	(922,573)	(11.6)	(177,870)	(10.4)	(221,111)	(11.4)
其他開支	(6,115)	(0.1)	(26,564)	(0.4)	(112,855)	(1.4)	(5,699)	(0.3)	(20,307)	(1.0)
應佔聯營企業利潤	45,545	0.9	41,613	0.7	14,133	0.2	1,692	0.1	936	0.1
應佔合營企業業績	(14,435)	(0.3)	(9,835)	(0.2)	3,680	0.1	(3,135)	(0.2)	12,438	0.7
財務成本	(554,396)	(10.6)	(631,358)	(9.9)	(856,162)	(10.8)	(214,169)	(12.6)	(244,190)	(12.6)
稅前利潤	3,095,249	58.9	4,468,879	70.3	5,350,171	67.4	1,151,990	67.7	1,435,348	73.9
所得稅開支	(838,652)	(15.9)	(1,199,552)	(18.9)	(1,428,167)	(18.0)	(306,215)	(18.0)	(387,831)	(20.0)
年內利潤及全面收入總額	2,256,597	43.0	3,269,327	51.4	3,922,004	49.4	845,775	49.7	1,047,517	53.9
以下人士應佔權益：										
本公司擁有人	1,907,090	36.3	3,013,182	47.4	3,632,917	45.8	785,203	46.1	979,433	50.4
非控股權益	349,507	6.7	256,145	4.0	289,087	3.6	60,572	3.6	68,084	3.5
	2,256,597	43.0	3,269,327	51.4	3,922,004	49.4	845,775	49.7	1,047,517	53.9
非《國際財務報告準則》標準：										
核心純利	1,296,644	24.7	1,626,250	25.6	2,208,297	27.8	425,390	25.0	511,319	26.3
經調整未扣除利息、稅項、 折舊及攤銷的盈利	2,427,580	46.2	2,978,620	46.8	4,020,399	50.7	831,402	48.8	987,055	50.8

財務資料

截至2015年3月31日止三個月與截至2014年3月31日止三個月的比較

收入

收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,703.0百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,943.1百萬元，增加人民幣240.1百萬元，增幅為14.1%，主要原因是自營商場及委管商場所得收入增加。

- **自有／租賃商場。**自有／租賃商場收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,180.7百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,287.2百萬元，增加人民幣106.5百萬元，增幅為9.0%，主要原因是截至2015年3月31日止三個月新增了五個自營商場，經營面積從截至2014年3月31日的3,698,335平方米增至截至2015年3月31日的3,987,058平方米。
- **委管商場。**委管商場所得收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣484.4百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣601.3百萬元，增加人民幣116.9百萬元，增幅為24.1%。此乃主要由於因委管商場數目從截至2014年3月31日的89個增至截至2015年3月31日的107個，首次入場費增加人民幣110.0百萬元及年度管理費增加。

銷售及服務成本

銷售及服務成本從截至2014年3月31日止三個月的人民幣510.5百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣512.3百萬元，增加人民幣1.8百萬元，增幅為0.4%，主要原因是因業務擴張導致的勞力擴張使得薪資成本增加，我們現有僱員的薪資及福利亦增加。自有／租賃商場的銷售成本從截至2014年3月31日止三個月的人民幣319.3百萬元減至截至2015年3月31日止三個月的人民幣300.6百萬元，減少人民幣18.7百萬元，減幅為5.9%。這主要由成本控制措施所致。委管商場的銷售成本從截至2014年3月31日止三個月的人民幣170.9百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣197.5百萬元，增加人民幣26.6百萬元，增幅為15.6%，主要由於我們的委管商場數目增加。

毛利

因前述原因，毛利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,192.5百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,430.8百萬元，增加人民幣238.3百萬元，增幅為20.0%。毛利率從截至2014年3月31日止三個月的70.0%增至截至2015年3月31日止三個月的73.6%。自有／租賃商場的毛利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣861.4百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣986.6百萬元，增加人民幣125.2百萬元，增幅為14.5%。自有／租賃商場的毛利率從截至2014年3月31日止三個月的73.0%增至截至2015年3月31日止三個月的76.7%，主要原因是我們自有／租賃商場控制勞力成本的效率及有效性提高。委管商場的毛利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣313.6百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣

財務資料

403.8百萬元，增加人民幣90.2百萬元，增幅為28.8%。委管商場的毛利率自截至2014年3月31日止三個月的64.7%增至截至2015年3月31日止三個月的67.2%。

其他收入

其他收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣36.7百萬元減至截至2015年3月31日止三個月的人民幣18.8百萬元，減少人民幣17.9百萬元，減幅為48.8%，主要原因是由於政府撥款從截至2014年3月31日止三個月的人民幣21.5百萬元減至人民幣1.8百萬元，減少人民幣19.7百萬元，減幅為91.6%。部分被利息收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣10.0百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣15.1百萬元所抵銷，利息收入增加的主要原因是銀行存款結餘增加。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值增加所得收入從截至2014年3月31日止三個月的人民幣570.5百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣731.5百萬元，增加人民幣161.0百萬元，增幅為28.2%，主要原因是若干發達城市的自營商場租金及管理費上升，以及若干商場竣工及開業後，若干投資物業的公允價值增加。

其他損益

其他虧損從截至2014年3月31日止三個月的人民幣40.9百萬元減至截至2015年3月31日止三個月的人民幣15.1百萬元，大幅減少人民幣25.8百萬元，主要由於(i)截至2015年3月31日止三個月較截至2014年3月31日止三個月作出的額外呆賬撥備減少；及(ii)由於截至2015年3月31日止三個月我們發行了額外股份，截至2015年3月31日止三個月的外匯收益淨額為人民幣2.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支從截至2014年3月31日止三個月的人民幣207.5百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣258.4百萬元，增加人民幣50.9百萬元，增幅為24.5%，主要由於(i)與我們於2014年開設的新自營商場有關的廣告及市場營銷開支增加人民幣32.9百萬元，及(ii)擴張導致能源開支增加人民幣10.4百萬元。銷售及分銷開支佔收入百分比從截至2014年3月31日止三個月的12.2%增至截至2015年3月31日止三個月的13.3%。

行政開支

行政開支從截至2014年3月31日止三個月的人民幣177.9百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣221.1百萬元，增加人民幣43.2百萬元，增幅為24.3%，主要原因是行政人員薪資成本及福利開支增加人民幣16.3百萬元(主要由於已付更高水平的補償金)及因擴張導致辦公室開支增加人民幣16.5百萬元。行政開支佔收入百分比從截至2014年3月31日止三個月的10.4%增至截至2015年3月31日止三個月的11.4%。

財務資料

其他開支

其他開支從截至2014年3月31日止三個月的人民幣5.7百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣20.3百萬元，大幅增加人民幣14.6百萬元，主要原因是上市開支及關閉我們其中一個租賃商場而根據相關協議支付了補償金。

應佔聯營企業利潤及應佔合營企業業績

應佔聯營企業利潤從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1.7百萬元減至截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.9百萬元，減少人民幣0.8百萬元。與截至2014年3月31日止三個月的應佔合營企業虧損人民幣3.1百萬元相比，截至2015年3月31日止三個月我們錄得應佔合營企業利潤人民幣12.4百萬元。

財務成本

財務成本從截至2014年3月31日止三個月的人民幣214.2百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣244.2百萬元，增加人民幣30.0百萬元，增幅為14.0%，主要原因是截至2015年3月31日止三個月銀行借款增加及發行債券增加。

未計所得稅前利潤

因前述原因，未計所得稅前利潤從截至2014年3月31日止三個月的人民幣1,152.0百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,435.3百萬元，增加人民幣283.3百萬元，增幅為24.6%。

所得稅開支

所得稅開支從截至2014年3月31日止三個月的人民幣306.2百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣387.8百萬元，增加人民幣81.6百萬元，增幅為26.6%，與未計所得稅前利潤增加一致。截至2014年3月31日止三個月及截至2015年3月31日止三個月的實際稅率分別為26.6%及27.0%。

年內利潤及全面收入總額

因前述原因，年內利潤從截至2014年3月31日止三個月的人民幣845.8百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣1,047.5百萬元，增加人民幣201.7百萬元，增幅為23.8%。純利率從截至2014年3月31日止三個月的49.7%增至截至2015年3月31日止三個月的53.9%。

核心純利

因前述原因，年內核心純利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣425.4百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣511.3百萬元，增加人民幣85.9百萬元，增幅為20.2%。核心純利率從截至2014年3月31日止三個月的25.0%增至截至2015年3月31日止三個月的26.3%。

財務資料

經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利

因前述原因，經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利從截至2014年3月31日止三個月的人民幣831.4百萬元增至截至2015年3月31日止三個月的人民幣987.1百萬元，增加人民幣155.7百萬元，增幅為18.7%。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

收入

收入從2013年的人民幣6,360.7百萬元增至2014年的人民幣7,935.1百萬元，增加人民幣1,574.4百萬元，增幅為24.8%，主要原因是自營商場及委管商場所得收入增加。

- **自有／租賃商場。**自有／租賃商場收入從2013年的人民幣4,199.0百萬元增至2014年的人民幣4,883.8百萬元，增加人民幣684.8百萬元，增幅為16.3%，主要原因是2014年新增了8個自營商場，經營面積從截至2013年12月31日的3,581,062平方米增至截至2014年12月31日的4,033,458平方米。我們的租金及管理費水平亦有所提高。平均實際單位經營收入自2013年的人民幣111元／平方米／月增至2014年的人民幣115元／平方米／月（因租金及管理費增加），成熟商場的平均實際單位經營收入自2013年的人民幣135元／平方米／月增至2014年的人民幣144元／平方米／月。
- **委管商場。**委管商場所得收入從2013年的人民幣2,114.9百萬元增至2014年的人民幣2,786.4百萬元，增加人民幣671.5百萬元，增幅為31.8%。此乃主要由於2014年施工諮詢及管理費增加（由於2014年我們確認的來自另外15個委管商場的施工諮詢服務的收入較2013年多）以及年度管理費增加（由於委管商場數目從截至2013年12月31日的85個增至截至2014年12月31日的106個）。

銷售及服務成本

銷售及服務成本從2013年的人民幣1,789.6百萬元增至2014年的人民幣2,054.1百萬元，增加人民幣264.5百萬元，增幅為14.8%，主要原因是符合我們業務擴張的勞力擴張使得薪資成本增加，我們現有僱員的薪資及福利亦增加。自有／租賃商場的銷售及服務成本從2013年的人民幣1,201.4百萬元增至2014年的人民幣1,266.2百萬元，增加人民幣64.8百萬元，增幅為5.4%。成本增加較自有／租賃商場所得收入增加較緩慢，這主要由成本控制措施所致。委管商場的銷售及服務成本從2013年的人民幣535.9百萬元增至2014年的人民幣673.0百萬元，增加人民幣137.1百萬元，增幅為25.6%，主要由於我們的委管商場數目增加。

毛利

因前述原因，毛利從2013年的人民幣4,571.1百萬元增至2014年的人民幣5,881.1百萬元，增加人民幣1,310.0百萬元，增幅為28.7%。毛利率從2013年的71.9%增至2014年的74.1%。自有／租賃商場的毛利從2013年的人民幣2,997.7百萬元增至2014年的人民幣3,617.7百萬元，增加人民幣620.0百萬元，增幅為20.7%。自有／租賃商場的毛利率從2013年的71.4%增至2014

財務資料

年的74.1%，主要原因是我們自有／租賃商場勞力成本的效率提高及有效控制。委管商場的毛利從2013年的人民幣1,579.0百萬元增至2014年的人民幣2,113.3百萬元，增加人民幣534.3百萬元，增幅為33.8%。委管商場的毛利率自2013年的74.7%增至2014年的75.8%。

其他收入

其他收入從2013年的人民幣192.4百萬元降至2014年的人民幣169.7百萬元，減少人民幣22.7百萬元，減幅為11.8%，主要原因是因向第三方授出的貸款結餘減少，利息收入從2013年的人民幣95.2百萬元降至人民幣58.4百萬元，減少人民幣36.8百萬元，減幅為38.7%。部分被已收或應收補償金從2013年的人民幣1.1百萬元增至2014年的人民幣24.0百萬元（主要因為我們開始提供服務後，前合作夥伴為尋求其他商機而終止協議，就委管商場項目向我們支付補償金）所抵銷。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值增加所得收入從2013年的人民幣2,055.1百萬元增至2014年的人民幣2,415.3百萬元，增加人民幣360.2百萬元，增幅為17.5%，主要原因是若干發達城市的自營商場租金及管理費水平上升，以及2014年若干商場竣工及開業後，若干投資物業的公允價值增加。

其他損益

其他虧損從2013年的人民幣30.2百萬元增至2014年的人民幣187.2百萬元，大幅增加人民幣157.0百萬元，主要由於壞賬撥備的淨增加額、處置物業、廠房及設備的虧損及處置附屬公司的虧損。2014年，我們作出人民幣65.4百萬元的額外呆賬撥備，主要由於我們按照更穩健的標準審核委管商場的應收款項。2014年，因關閉我們其中一個租賃商場，我們產生處置物業、廠房及設備的虧損人民幣57.6百萬元。2014年，我們錄得處置附屬公司的虧損人民幣66.9百萬元（與處置一家位於上海的附屬公司及一家位於福建省福州的附屬公司有關）。於2013年，我們並無在處置物業、廠房及設備或處置附屬公司方面產生重大虧損。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支從2013年的人民幣922.2百萬元增至2014年的人民幣1,054.9百萬元，增加人民幣132.7百萬元，增幅為14.4%，主要由於(i)因擴張及新業務增長（我們相信可與我們的商場業務產生更多協同效應）導致薪資成本增加人民幣43.7百萬元，(ii)擴張導致能源開支增加人民幣35.0百萬元，(iii)主要與2014年開業的新商場的室內裝飾施工有關的環境開支增加人民幣29.0百萬元，(iv)因擴張導致維修開支增加人民幣22.1百萬元，及(v)與環境測試及向

財務資料

客戶提供的質量保證服務增加有關的售後服務開支增加人民幣20.9百萬元。有關增加部分被廣告及市場營銷開支減少人民幣43.2百萬元(由於我們透過網絡及其他新營銷渠道而非傳統媒介更多地進行有針對性的營銷活動)所抵銷。銷售及分銷開支佔收入百分比從2013年的14.5%略減至2014年的13.3%。

行政開支

行政開支從2013年的人民幣771.3百萬元增至2014年的人民幣922.6百萬元，增加人民幣151.3百萬元，增幅為19.6%，主要原因是行政人員薪資成本及福利開支增加人民幣79.5百萬元(主要由於已付更高水平的補償金)及辦公室開支增加人民幣39.4百萬元(與擴張相符)。有關增加部分被專業費用減少人民幣24.1百萬元(原因為我們暫停在中國境內上市)所抵銷。行政開支佔收入百分比從2013年的12.1%降至2014年的11.6%。

其他開支

其他開支從2013年的人民幣26.6百萬元大幅增至2014年的人民幣112.9百萬元，增加人民幣86.3百萬元，主要原因是關閉我們其中一個租賃商場而根據相關協議支付了補償金。

應佔聯營企業利潤及應佔合營企業業績

應佔聯營企業利潤從2013年的人民幣41.6百萬元降至2014年的人民幣14.1百萬元，大幅下降人民幣27.5百萬元，主要與我們的一名聯繫人所經營商場的投資物業公允價值變動(從2013年的收入變為2014年的虧損)有關。與2013年的應佔合營企業虧損人民幣9.8百萬元相比，2014年我們錄得應佔合營企業利潤人民幣3.7百萬元。

財務成本

財務成本從2013年的人民幣631.4百萬元增至2014年的人民幣856.2百萬元，增加人民幣224.8百萬元，增幅為35.6%，主要原因是銀行借款結餘增加；2013年及2014年末發行債券增加；及2014年開業的自有／租賃商場數目增加，未被資本化的利息增加。

未計所得稅前利潤

因前述原因，未計所得稅前利潤從2013年的人民幣4,468.9百萬元增至2014年的人民幣5,350.2百萬元，增加人民幣881.3百萬元，增幅為19.7%。

所得稅開支

所得稅開支從2013年的人民幣1,199.6百萬元增至2014年的人民幣1,428.2百萬元，增加人民幣228.6百萬元，增幅為19.1%，與未計所得稅前利潤增加一致。2013年及2014年的實際稅率分別為26.8%及26.7%。

財務資料

年內利潤及全面收入總額

因前述原因，年內利潤從2013年的人民幣3,269.3百萬元增至2014年的人民幣3,922.0百萬元，增加人民幣652.7百萬元，增幅為20.0%。純利率從2013年的51.4%降至2014年的49.4%。

核心純利

因前述原因，年內核心純利從2013年的人民幣1,626.3百萬元增至2014年的人民幣2,208.3百萬元，增加人民幣582.0百萬元，增幅為35.8%。核心純利率從2013年的25.6%增至2014年的27.8%。

經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利

因前述原因，經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利從2013年的人民幣2,978.6百萬元增至2014年的人民幣4,020.4百萬元，增加人民幣1,041.8百萬元，增幅為35.0%。

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度的比較

收入

收入從2012年的人民幣5,253.7百萬元增至2013年的人民幣6,360.7百萬元，增加人民幣1,107.0百萬元，增幅為21.1%，主要原因是自營商場及委管商場所得收入增加。

- **自有／租賃商場。**自有／租賃商場收入從2012年的人民幣3,851.6百萬元增至2013年的人民幣4,199.0百萬元，增加人民幣347.4百萬元，增幅為9.0%，主要原因是2013年新開了6個自營商場，經營面積從截至2012年12月31日的3,202,676平方米增至截至2013年12月31日的3,581,062平方米，而我們的租金與管理費水平保持穩定。我們平均實際單位經營收入保持穩定，2012年為人民幣116元／平方米／月及2013年為人民幣111元／平方米／月。成熟商場的平均實際單位經營收入自2012年的人民幣130元／平方米／月增至2013年的人民幣135元／平方米／月。
- **委管商場。**委管商場所得收入從2012年的人民幣1,399.9百萬元增至2013年的人民幣2,114.9百萬元，增加人民幣715.0百萬元，增幅為51.1%，主要原因是2013年首次入場費增加（因在2013年我們有86個委管商場的合作夥伴獲得或提供了土地使用權，而2012年為44個），年度管理費增加（因經營中的委管商場數目從截至2012年12月31日的77個增至截至2013年12月31日的85個），以及建設諮詢及管理費增加（因我們2013年確認的另外六個委管商場的建設諮詢服務費所得收入較2012年多）。

銷售及服務成本

銷售及服務成本從2012年的人民幣1,452.3百萬元增至2013年的人民幣1,789.6百萬元，增加人民幣337.3百萬元，增幅為23.2%，主要原因是因業務擴張導致勞力擴張使得薪金成本增加，我們現有僱員的薪資及福利亦增加。自有／租賃商場的銷售及服務成本從2012年

財務資料

的人民幣1,034.0百萬元增至2013年的人民幣1,201.4百萬元，增加人民幣167.4百萬元，增幅為16.2%，主要原因是於2012年及2013年底許多大型租賃商場開業。委管商場的銷售及服務成本從2012年的人民幣416.4百萬元增至2013年的人民幣535.9百萬元，增加人民幣119.5百萬元，增幅為28.7%。

毛利

因前述原因，毛利從2012年的人民幣3,801.5百萬元增至2013年的人民幣4,571.1百萬元，增加人民幣769.6百萬元，增幅為20.2%。毛利率從2012年的72.4%減至2013年的71.9%。自有／租賃商場的毛利從2012年的人民幣2,817.6百萬元增至2013年的人民幣2,997.7百萬元，增加人民幣180.1百萬元，增幅為6.4%。自有／租賃商場的毛利率從2012年的73.2%減至2013年的71.4%，主要原因是2012年及2013年末許多低利潤率的大型租賃商場開業。委管商場的毛利從2012年的人民幣983.4百萬元增至2013年的人民幣1,579.0百萬元，增加人民幣595.6百萬元，增幅為60.6%。委管商場的毛利率從2012年的70.3%增至2013年的74.7%，原因是首次入場費過往的毛利率較其他收入來源的毛利率高，佔2013年收入的很大一部分。

其他收入

其他收入從2012年的人民幣221.9百萬元減至2013年的人民幣192.4百萬元，減少人民幣29.5百萬元，減幅為13.3%，主要原因是貸予第三方的貸款結餘減少導致利息收入從2012年的人民幣129.4百萬元減至2013年的人民幣95.2百萬元，減少人民幣34.2百萬元，減幅為26.4%。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值增加所得收入從2012年的人民幣1,112.5百萬元增至2013年的人民幣2,055.1百萬元，增加人民幣942.6百萬元，增幅為84.7%，主要原因是2013年一些商場竣工及開業後，投資物業的公允價值增加，2013年中國房地產市場相較2012年有所增長。

其他損益

其他虧損從2012年虧損人民幣48.4百萬元減至2013年的人民幣30.2百萬元，減少人民幣18.2百萬元，減幅為37.6%，主要原因2013年所作額外應收壞賬撥備減少，部分被2012年處置北京東方歐美所得收益所抵銷，而2013年該事件並未再發生。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支從2012年的人民幣808.7百萬元增至2013年的人民幣922.2百萬元，增加人民幣113.5百萬元，增幅為14.0%，主要原因是因擴張導致廣告及市場營銷開支增加人民幣67.0百萬元及薪金成本增加人民幣28.4百萬元。銷售及分銷開支佔收入百分比從2012年的15.4%略減至2013年的14.5%。

行政開支

行政開支從2012年的人民幣654.2百萬元增至2013年的人民幣771.3百萬元，增加人民幣117.1百萬元，增幅為17.9%，主要原因是因擴張導致辦公室開支增加人民幣49.7百萬元、行

財務資料

政人員的薪金、福利及花紅增加人民幣36.3百萬元以及專業費用增加人民幣13.7百萬元。行政開支佔收入百分比從2012年的12.5%略減至2013年的12.1%。

其他開支

其他開支從2012年的人民幣6.1百萬元增至2013年的人民幣26.6百萬元，大幅增加人民幣20.5百萬元，主要原因是於2013年，與就若干委管商場訂立的相關協議的執行情況有關的已付及應付補償金增加。

應佔聯營企業利潤及應佔合營企業業績

應佔聯營企業利潤從2012年的人民幣45.5百萬元降至2013年的人民幣41.6百萬元，減少人民幣3.9百萬元，減幅為8.6%。應佔合營企業虧損從2012年的人民幣14.4百萬元降至2013年的人民幣9.8百萬元，減少人民幣4.6百萬元，減幅為31.9%。於2012年及2013年，相關商場的表現保持相對穩定。

財務成本

財務成本從2012年的人民幣554.4百萬元增至2013年的人民幣631.4百萬元，增加人民幣77.0百萬元，增幅為13.9%，主要原因是2012年及2013年底的銀行借款及發行的債券增加。

未計所得稅前利潤

因前述原因，未計所得稅前利潤從2012年的人民幣3,095.2百萬元增至2013年的人民幣4,468.9百萬元，增加人民幣1,373.7百萬元，增幅為44.4%。

所得稅開支

隨著未計所得稅前利潤的增加，所得稅開支從2012年的人民幣838.7百萬元增至2013年的人民幣1,199.6百萬元，增加人民幣360.9百萬元，增幅為43.0%。2012年及2013年的實際稅率分別為27.1%及26.8%。

年內利潤及全面收入總額

因前述原因，年內利潤從2012年的人民幣2,256.6百萬元增至2013年的人民幣3,269.3百萬元，增加人民幣1,012.7百萬元，增幅為44.9%。純利率從2012年的43.0%增至2013年的51.4%。

核心純利

因前述原因，年內核心純利從2012年的人民幣1,296.6百萬元增至2013年的人民幣1,626.3百萬元，增加人民幣329.7百萬元，增幅為25.4%。核心純利率從2012年的24.7%增至2013年的25.6%。

經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利

因前述原因，經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利從2012年的人民幣2,427.6百萬元增至2013年的人民幣2,978.6百萬元，增加人民幣551.0百萬元，增幅為22.7%。

財務資料

分部資料

我們經營以下業務分部：(i)自有／租賃商場，收入來自向商戶出租建築面積並向其提供綜合及持續的經營、管理及其他增值服務；(ii)委管商場，收入來自向合作夥伴提供諮詢及管理服務以管理其於我們品牌下的商場；(iii)商品銷售及相關服務，收入來自家居裝飾及傢俱產品零售及相關服務；及(iv)其他，收入來自戰略諮詢及其他服務以及我們的新業務。下表載列按分部劃分的截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月的業務收入及業績：

	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)				
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>
截至2014年3月31日止三個月					
來自外部客戶的收入	1,180,688	484,408	23,828	14,066	1,702,990
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	<u>1,180,688</u>	<u>484,408</u>	<u>23,828</u>	<u>14,066</u>	<u>1,702,990</u>
分部利潤	<u>582,671</u>	<u>216,089</u>	<u>(33,394)</u>	<u>10,783</u>	<u>776,149</u>
截至2015年3月31日止三個月					
來自外部客戶的收入	1,287,154	601,253	19,075	35,584	1,943,066
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	<u>1,287,154</u>	<u>601,257</u>	<u>19,075</u>	<u>35,584</u>	<u>1,943,066</u>
分部利潤	<u>660,094</u>	<u>265,839</u>	<u>(22,526)</u>	<u>31,679</u>	<u>935,086</u>

財務資料

資產負債表若干項目

投資物業

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們分別擁有價值人民幣51,195.0百萬元、人民幣58,190.0百萬元、人民幣62,966.0百萬元及人民幣64,277.0百萬元的投資物業。投資物業均位於中國，且主要用於短期租賃。投資物業於相應期間期末及截至收購附屬公司之日的公允價值由合資格的獨立專業評估師仲量聯行評估，其與我們不存在關連。

就對已竣工投資物業進行估值而言，我們採用收入法，據此，公允價值由基於現有租約及於現有市場中可取得的物業租金收入的資本化釐定（計及租賃的可復歸潛在收入）。就若干持作未來開發的投資物業進行估值而言，我們採用直接比較法，據此，我們假設相關物業按其現時狀況即時交空出售，並通過參考有關市場中現有可供比較的交易釐定價值。就對其他開發中投資物業進行估值而言，我們採用直接比較法，據此，我們假設相關物業將根據最新開發計劃開發及竣工，並通過參考有關市場中現有可供比較的交易釐定價值，亦已計及估值時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。估算物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。請參閱「風險因素 — 與我們業務和行業相關的風險 — 我們投資物業的公允價值可能不時波動並可能在未來顯著下降」及「— 物業估值報告中投資物業的評估價值可能與實際可變現價值存在差異，並有可能調整」。

財務資料

下表載列了我們截至所示日期的投資物業公允價值變動：

	已落成投資物業 (人民幣)	開發中投資物業 (人民幣) (千元)	合計 (人民幣)
截至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	—	232,649	232,649
處置附屬公司	(788,000)	—	(788,000)
截至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	—	414,569	414,569
截至2014年1月1日	50,530,000	7,660,000	58,190,000
添置	255,236	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)
截至2015年1月1日	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
截至2015年3月31日	56,717,000	7,560,000	64,277,000

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，賬面值分別為人民幣44,745.0百萬元、人民幣49,264.0百萬元、人民幣54,208.0百萬元及人民幣56,861.0百萬元的投資物業被抵押作抵押品，以獲得向我們及關聯方授予的銀行及其他借款。

截至最後可行日期，我們正在為若干投資物業申請登記或轉讓房產證。該流程包括在向我們發出房產證前，由相關政府機關審核申請。截至2015年3月31日，正在申請登記或轉讓房產證的相關投資物業的賬面值為人民幣5,360.0百萬元。此外，我們的自營商場北京北四環商場存在業權缺陷。截至2015年3月31日，該投資物業的賬面值為人民幣1,682.0百萬元。請參閱「業務 — 物業」及「風險因素 — 與我們業務和行業相關的風險 — 我們若干自營商場的業權存在瑕疵」。

物業、廠房及設備

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們擁有的物業、廠房及設備分別為人民幣803.4百萬元、人民幣482.0百萬元、人民幣362.5百萬元及人民幣350.0百萬元，主要包括租賃物業翻修、專用設備、機動車輛、電子設備、傢俱及在建工程。物

財務資料

業、廠房及設備的價值從截至2012年12月31日的人民幣803.4百萬元降至截至2013年12月31日的人民幣482.0百萬元，主要原因是與我們於2013年處置附屬公司北京星凱有關的租賃物業翻修減少。物業、廠房及設備的價值從截至2013年12月31日的人民幣482.0百萬元降至截至2014年12月31日的人民幣362.5百萬元，主要與關閉我們的其中一個租賃商場有關。物業、廠房及設備的價值從截至2014年12月31日的人民幣362.5百萬元減至2015年3月31日的人民幣350.0百萬元，主要由於折舊所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗品與其他材料以及商品。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們並無擁有大量存貨。下表載列了我們截至所示日期的存貨明細：

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
				(人民幣千元)
消耗品與其他材料.....	7,658	9,497	15,270	16,736
商品.....	2,914	47,719	23,225	17,958
合計.....	10,572	57,215	38,495	34,694

下表載列截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月我們存貨的周轉日數。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年3月31日止三個月，我們存貨的周轉日數大幅減少。

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日止 三個月
				(未經審核)
存貨周轉日數 ⁽¹⁾	325.9	266.9	136.2	131.5

(1) 各期間存貨周轉日數乃按期初與期末的商品結餘的算術平均數除以銷售商品及相關服務的銷售及服務成本再乘以每年365日或每三個月90日(如適用)計算。

財務資料

應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項及應收票據

我們的應收貿易款項及應收票據主要指我們尚未收回的將由委管商場合作夥伴支付的首次入場費及年度管理費款項。我們的應收貿易款項及應收票據從截至2012年12月31日的人民幣284.0百萬元增至截至2013年12月31日的人民幣350.4百萬元及截至2014年12月31日的人民幣633.3百萬元，並進一步增至截至2015年3月31日的人民幣715.2百萬元，主要原因是應收貿易款項增加，有關增加與委管商場業務擴張相符。下表載列了我們截至所示日期的應收貿易款項及應收票據之明細：

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
	(人民幣千元)			(未經審核)
應收貿易款項				
— 應收第三方款項.....	228,028	340,797	701,206	840,489
— 應收關聯方款項.....	99,239	70,546	10,445	7,012
減：呆賬撥備.....	(44,978)	(71,647)	(117,283)	(134,330)
	282,289	339,696	594,368	713,171
應收票據.....	1,700	10,730	38,970	2,000
	<u>283,989</u>	<u>350,426</u>	<u>633,338</u>	<u>715,171</u>

下表載列了截至所示日期，應收貿易款項與呆賬撥備淨額的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
	(人民幣千元)			(未經審核)
不足一年.....	248,200	313,282	536,373	517,906
一至兩年.....	21,896	30,227	78,938	180,232
兩至三年.....	13,893	6,917	14,245	14,033
超過三年.....	—	—	3,782	3,000
合計.....	<u>283,989</u>	<u>350,426</u>	<u>633,338</u>	<u>715,171</u>

下表載列了截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月，應收貿易款項及應收票據的周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				止三個月
				(未經審核)
應收貿易款項及應收票據的周轉日數 ⁽¹⁾	25.9	18.2	22.6	31.2

(1) 各期間應收貿易款項及應收票據的周轉日數乃按應收貿易款項及應收票據期初與期末餘額的算術平均數除以收入再乘以每年365日或每三個月90日(如適用)計算。

財務資料

根據相關委管協議，就支付首次入場費而言，我們通常不會向委管商場合作夥伴授出信貸期或僅授出不超過30日的有限信貸期。我們根據相關協議確認相應收入時，會記錄首次入場費未支付金額的應收貿易款項。我們不斷地與委管商場合作夥伴交流，以結算任何未償還結餘，並基於對其信貸記錄的審核及我們持續的業務關係向其提供額外的信貸期（如需要）。

應收貿易款項及應收票據的周轉日數保持穩定，2012年、2013年、2014年及截至2015年3月31日止三個月的周轉日數分別為25.9日、18.2日、22.6日及31.2日。應收貿易款項及應收票據的周轉日數的長短及波動主要取決於與委管商場業務相關的應收貿易款項及應收票據款項結餘的金額及波動。自營商場的周轉日數一般短於委管商場的周轉日數，原因是從自營商場收取應收貿易款項及應收票據所需時間通常比從委管商場收取應收貿易款項及應收票據所需時間短。我們的自營商場於2012年、2013年、2014年及截至2015年3月31日止三個月的平均周轉日數分別為2.1日、1.3日、1.7日及2.1日；我們的委管商場於2012年、2013年、2014年及截至2015年3月31日止三個月的平均周轉日數分別為73.2日、38.3日、56.3日及95.4日。此外，自營商場應收款項的周轉日數相對穩定，原因是該等應收款項的單個金額較少，且應定期收取的對象為大量商戶。相比之下，委管商場的周轉日數可能波動較大，而與年度管理費有關的應收款項的周轉日數通常穩定且較短，首次入場費和施工諮詢及管理費應收款項的周轉日數較長，且隨期間不同而波動，原因是該等應收款項的單個金額一般相對較大，且記錄該等應收款項的時間及結算事宜可能視情況而定。截至2015年3月31日止三個月，委管商場的平均周轉日數較長，因(i)我們通常於年末收回更多應收款項，導致下一年前幾個月周轉日數較長；及(ii)我們通常因一年的第一季度節假日較多導致收回應收款項較慢。截至最後可行日期，我們從截至2014年12月31日未償還應收貿易款項人民幣594.4百萬元中收回了合計人民幣121.7百萬元。自2014年12月31日起，在收回應收貿易款項及應收票據的結餘方面，我們尚未經歷任何異常情況，並正在積極跟進相關委管商場合作夥伴，以收回未償還結餘。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們就應收貿易款項及應收票據分別錄得人民幣45.0百萬元、人民幣71.6百萬元、人民幣117.3百萬元及人民幣134.3百萬元的呆賬撥備。我們根據估計的不可收回金額確認呆賬撥備，該等不可回收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，我們利用過往經驗評估相關客戶的信貸質量，確定其信貸限額，並定期審核相關限額。對於我們並未確認呆賬撥備的於各報告期末已逾期的應收款項，相關信貸質量並無重大變動，且我們認為根據付款記錄，相關款項仍可予收回。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。

確定應收貿易款項的可收回性時，我們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。我們的呆賬撥備包括交易對方因遭受嚴重的財務困難而

財務資料

分別減值的應收貿易款項，截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，總結餘分別為人民幣24.5百萬元、人民幣38.2百萬元、人民幣109.0百萬元及人民幣123.2百萬元。

其他應收款項

我們的其他應收款項主要包括市場營銷預付款項、促銷及其他費用、向第三方貸款及根據相關協議向我們非全資擁有的附屬公司的少數股東及聯繫人提供的短期資金。下表載列我們截至所示日期的其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
		(人民幣千元)		
向第三方作出的預付款項	93,603	129,029	117,441	135,573
向關聯方作出的預付款項	12,350	—	55,150	13,139
其他可收回稅項	23,880	32,704	40,159	38,010
應收第三方款項	118,694	124,543	178,139	219,088
應收前附屬公司款項	721,591	—	—	—
應收附屬公司非控股股東款項	87,922	37,758	90,301	134,572
應收關聯方款項	211,836	229,657	82,257	101,386
押金	75,182	79,735	64,880	66,853
將代表商戶收取的款項	54,530	78,426	45,064	47,092
其他	19,564	21,013	22,163	26,717
減：呆賬撥備	(17,926)	(21,742)	(36,653)	(24,653)
合計	<u>1,400,726</u>	<u>711,123</u>	<u>658,901</u>	<u>757,777</u>

其他應收款項從截至2012年12月31日的人民幣1,400.7百萬元降至截至2013年12月31日的人民幣711.1百萬元，主要由於應收北京東方歐美(本公司前附屬公司，於2012年9月被處置)款項減少人民幣721.6百萬元。其他應收款項從截至2013年12月31日的人民幣711.1百萬元降至截至2014年12月31日的人民幣658.9百萬元，主要因為於2014年6月收購蘇南建築所致(該項交易為收購前期同一控制下的業務合併)及就該項收購結算應付關聯方款項。其他應收款項從截至2014年12月31日的人民幣658.9百萬元增至截至2015年3月31日的人民幣757.8百萬元，主要原因是就商場經營暫時向第三方提供額外資金及向本公司全資附屬公司合作夥伴提供額外資金。

應收第三方款項主要與我們的業務有關，在日常業務中亦會產生應收第三方款項，將會持續結算該等款項。應收第三方款項包括(i)與業務合作有關及日常業務中產生的應收第三方款項；(ii)我們在業務合作中通過委託貸款方式借予第三方的借款；及(iii)我們直接借予第三方的貸款。據我們的中國法律顧問通力律師事務所告知，(i)類並非貸款，並不違背中國人民銀行頒佈的貸款通則(「貸款通則」)；(ii)類亦不違背貸款通則；而(iii)類不符合貸款通則。通力律師事務所進一步告知，根據相關法規(包括最高人民法院關於企業借款合同的借款人於規定期限內無法償還貸款的處理答覆)，債權人(即此案例中的我們)有權收回本金，而利息則可能會被法院沒收。有關可能被沒收的利息收入佔總收入的比例較小，預期不會對我

財務資料

們的業務及財務狀況造成重大不利影響。按照本公司會計處理方式，(i)類及(iii)類列作「應收第三方款項」，而(ii)類列作「應收貸款」。截至2012年、2013年、2014年12月31日及截至2015年3月31日，我們(iii)類款項分別為人民幣4.9百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣23.3百萬元，分別約佔我們「應收第三方款項」及「應收貸款」總額的1%、4%、5%及6%。截至本文件日期，就此而言，我們概無牽涉尚未完結的訴訟或仲裁。我們已終止任何(iii)類貸款，且正在追討有關貸款或將有關貸款轉換為(ii)類委託貸款，預計將於上市之前完成相關事宜，以符合貸款通則。因此，董事認為，上述事項不會對我們的業務及財務狀況產生任何重大不利影響。

其他非流動資產

其他非流動資產主要包括收購及開發自有商場的預付款項、資金或押金，包括土地使用權預付款項、向施工承包商作出的預付款項、根據相關協議向我們非全資擁有的附屬公司的少數股東及聯繫人提供的長期資金及向政府機關及合同對手方支付的押金。該等項目可能根據自有商場的開發進度及集資需求以及根據與我們非全資擁有的附屬公司、合營企業及聯繫人訂立的協議項下的時間表有所波動。我們的其他非流動資產亦包括就租賃商場向出租人或對手方支付的押金。下表載列了我們截至所示日期的其他非流動資產的明細：

	截至12月31日			截至2015年 3月31日 (未經審核)
	2012年	2013年	2014年	
	(人民幣千元)			
收購土地使用權的預付款項	796,385	787,424	284,236	284,236
建設投資物業的預付款項	459,619	409,808	428,397	535,787
收購投資物業的預付款項	86,224	97,215	49,156	96,522
收購附屬公司的預付款項	—	—	62,191	62,191
應收附屬公司非控股股東款項	107,200	66,000	55,000	55,000
應收前附屬公司款項	—	—	41,041	47,441
應收關聯方款項	273,928	62,561	96,752	34,012
就建設投資物業支付的押金	104,833	125,914	134,308	134,308
根據中期經營租賃支付的押金	65,699	53,277	45,264	45,264
初步開發成本	131,425	132,822	133,909	138,909
其他	46,650	53,632	59,086	57,214
合計	<u>2,071,963</u>	<u>1,788,653</u>	<u>1,389,340</u>	<u>1,490,884</u>

財務資料

其他非流動資產從截至2012年12月31日的人民幣2,072.0百萬元降至截至2013年12月31日的人民幣1,788.7百萬元，主要由於就無錫太湖商場應收關聯方款項減少，其原因為2012年相關控股實體為我們的聯營企業，而於2013年另行注資後成為我們的附屬公司。其他非流動資產從截至2013年12月31日的人民幣1,788.7百萬元降至截至2014年12月31日的人民幣1,389.3百萬元，主要因為於收購哈爾濱西客站商場及天津北辰商場土地使用權的預付款項減少，其原因為我們獲取相關土地使用權證後相關金額轉為投資物業。其他非流動資產從截至2014年12月31日的人民幣1,389.3百萬元增至截至2015年3月31日的人民幣1,490.9百萬元，主要原因是建設投資物業的款項增加及收購新的自營商場建設相關的投資物業的款項增加。

應付貿易款項及其他應付款項

應付貿易款項及應付票據

應付貿易款項及應付票據主要包括與市場營銷及促銷活動有關的應付款項、租賃商場的應付租金及固定費用以及其他應付雜項。應付貿易及應付票據從截至2012年12月31日的人民幣312.0百萬元減至截至2013年12月31日的人民幣206.4百萬元，主要由於截至2012年12月31日與2012年中期通過傳統媒體開展的大部分全國性市場營銷活動的應付款項。截至2014年12月31日應付貿易款項及應付票據保持穩定，為人民幣180.2百萬元。應付貿易款項及應付票據從截至2014年12月31日的人民幣180.2百萬元增至截至2015年3月31日的人民幣207.8百萬元，主要原因是市場營銷及推廣活動產生的額外應付款項所致。下表載列了我們截至所示日期的應付貿易款項及其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至2015年 3月31日 (未經審核)
	2012年	2013年	2014年	
	(人民幣千元)			
應付貿易款項.....	263,029	188,460	180,171	207,777
應付票據.....	49,000	17,900	—	—
合計	312,029	206,360	180,171	207,777

下表載列了截至所示日期的應付貿易款項及應付票據之賬齡分析：

	截至12月31日			截至2015年 3月31日 (未經審核)
	2012年	2013年	2014年	
	(人民幣千元)			
一年內	309,014	195,496	163,827	195,725
一至兩年.....	2,998	8,336	8,598	4,734
兩至三年.....	2	2,513	6,100	5,601
超過三年.....	15	15	1,655	1,717
合計	312,029	206,360	180,171	207,777

財務資料

下表載列了截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年3月31日止三個月，應付貿易款項及應付票據的周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日 止三個月
應付貿易款項及應付票據的周轉日數 ⁽¹⁾	51.2	52.9	34.3	(未經審核) 34.1

(1) 各期間應付貿易款項及應付票據的周轉日數乃按應付貿易款項及應付票據期初及期末餘額的算術平均數除以銷售及服務成本再乘以每年365日或每三個月90日(如適用)計算。

我們設有財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸期限內支付。應付貿易款項及應付票據的周轉日數從2012年的51.2日及2013年的52.9日降至2014年的34.3日，並減至截至2015年3月31日止三個月的34.1日，主要原因為截至2012年12月31日的應付貿易款項及應付票據出現大額結餘。

財務資料

其他應付款項

其他應付款項主要包括(i)從商戶收取的租金及質量保證押金；(ii)員工成本；(iii)簽署委管協議收取的押金(預計將於一年內轉換為首次入場費)；(iv)已收首次入場費(預計將於一年內因協議終止而歸還)；(v)代表商戶就其銷售透過我們出納員收取的所得款項；(vi)有關自有商場建設的應付款項；(vii)應付與來自附屬公司前非控股股東(於我們收購其少數權益並承擔償還相關股東貸款義務後成為第三方)的股東貸款有關的第三方款項及我們於日常經營中暫時代表委管商場合作夥伴收取的款項；(viii)就相關投資協議項下我們非全資擁有的附屬公司的合作夥伴提供的短期資金有關的應付附屬公司非控股股東款項；及(ix)應付關聯方款項，主要包括關聯方就我們為回購商場抵押的物業支付的押金。有關該等押金的詳情，請參閱「關聯方交易—應付及應收關聯方款項」。上述各項包括代表商戶及委管商場合作夥伴預先收到或收取的款項，而該等款項可轉為我們的收入或按循環制以類似墊款替代。下表載列了我們截至所示日期的其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
	(人民幣千元)			
應付員工成本.....	221,720	290,431	389,068	227,172
應付股息.....	—	—	—	364,284
應付附屬公司非控股股東的股息.....	—	4,800	3,600	58,600
其他應付稅項.....	54,931	75,342	107,815	140,359
應付利息.....	42,478	62,158	69,150	133,271
應付第三方款項.....	107,694	186,088	436,367	314,650
應付附屬公司非控股股東款項.....	97,495	243,264	150,413	185,314
應付關聯方款項.....	388,222	499,694	279,478	463,329
應付施工成本.....	290,944	403,460	531,674	417,960
代表商戶收取的款項.....	791,341	1,049,852	738,912	1,735,126
自商戶收取的押金.....	946,816	1,121,520	1,377,784	1,485,163
已收預付卡的預付款項.....	—	59,757	127,325	67,729
已收意向定金.....	—	206,500	400,890	376,346
應計租金及其他開支.....	128,564	175,699	223,038	243,848
其他.....	94,427	111,181	87,873	77,540
合計	3,164,632	4,489,746	4,923,387	6,290,691

其他應付款項從截至2012年12月31日的人民幣3,164.6百萬元增至截至2013年12月31日的人民幣4,489.7百萬元及截至2014年12月31日的人民幣4,923.4百萬元，並進一步增至截至2015年3月31日的人民幣6,290.7百萬元。相關款項的增加主要由於隨著擴張應付款項的增加所

財務資料

致，包括應付員工成本、其他應付稅項、已收意向押金、應付施工成本及商戶的押金。此外，我們於2013年6月開發預付卡業務，該業務使我們額外增加已收所發行預付卡的預付款項，有關款項指已發行但尚未消費或尚未贖回的預付卡款項。

其他非流動負債

我們的其他非流動負債主要包括(i)有關委管商場的已收首次入場費，而基於相關項目狀況，預計將於一年後確認相應收入；(ii)所租賃商場的應付租金；(iii)就相關投資協議項下我們非全資擁有的附屬公司的合作夥伴提供的短期資金應付附屬公司非控股股東款項；及(iv)應付關聯方款項，主要包括關聯方就我們為回購商場抵押的物業支付的押金。有關該等押金的詳情，請參閱「關聯方交易—應付及應收關聯方款項」。下表載列我們截至所示日期其他非流動負債的明細：

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
				(人民幣千元)
預收首次入場費.....	781,341	601,450	744,417	703,417
應付租金.....	396,012	320,060	292,323	292,818
應付附屬公司非控股股東款項.....	824,580	678,679	414,147	377,718
應付關聯方款項.....	662,535	523,217	419,345	—
合計.....	2,664,468	2,123,406	1,870,232	1,373,953

其他非流動負債從截至2012年12月31日的人民幣2,664.5百萬元減至截至2013年12月31日的人民幣2,123.4百萬元及截至2014年12月31日的人民幣1,870.2百萬元，並進一步減至截至2015年3月31日的人民幣1,374.0百萬元，主要由於應付附屬公司非控股股東款項的減少及應付關聯方款項的減少所致。於2012年、2013年、2014年及截至2015年3月31日止三個月，應付附屬公司非控股股東款項減少，且根據集資需求及與相關實體訂立協議項下時間表而可能繼續波動。由於我們抵押的物業的貸款結餘減少，導致關聯方支付的押金減少，因此，應付關聯方款項減少。

流動資金與資本資源

我們的主要資金來源是業務經營產生的現金、銀行借款、發行公司債券以及股東提供的股本出資。我們的主要資金用途包括擴展自營商場網絡、用作營運資金以及用於償還債務。我們的流動資金主要依賴於我們通過經營產生現金流和獲取外部融資以償還到期負債的能力，以及我們將來的資本開支。

財務資料

現金流

下表載列了截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2014年及2015年3月31日止三個月合併現金流量表的節選現金流數據。

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

經營活動所得現金淨額

截至2015年3月31日止三個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣1,369.1百萬元，主要來自未計所得稅前利潤人民幣1,435.3百萬元，經非現金及非經營項目人民幣461.9百萬元負面影響及營運資金變動導致的人民幣534.8百萬元的積極影響的調整，並進一步被已付所得稅淨額人民幣139.1百萬元所抵銷。截至2015年3月31日止三個月的非現金及非經營項目主要包括(i)投資物業的公允價值收益人民幣731.5百萬元；(ii)財務成本人民幣244.2百萬元；及(iii)物業、廠房及設備折舊人民幣30.0百萬元。營運資金變動產生現金流入淨額乃主要由於隨著擴張及2015年3月底前後的促銷活動，應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣847.5百萬元，部分主要被(i)預收租金及服務費減少人民幣195.8百萬元，主要由於因中國假期而延遲收取第一季度款項；及(ii)隨著擴張，應收貿易款項及其他應收款項增加人民幣82.1百萬元所抵銷。

截至2014年3月31日止三個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣795.8百萬元，主要來自未計所得稅前利潤人民幣1,152.0百萬元，經非現金及非經營項目人民幣299.9百萬元負面影響及營運資金變動導致的人民幣109.9百萬元的積極影響的調整，並進一步被已付所得稅淨額人民幣166.2百萬元所抵銷。截至2014年3月31日止三個月的非現金及非經營項目主要包括(i)投資物業的公允價值收益人民幣570.5百萬元；(ii)財務成本人民幣214.2百萬元；(iii)呆賬撥備人民幣41.3百萬元；及(iv)物業、廠房及設備折舊人民幣22.7百萬元。營運資金變動產生現金流入淨額乃主要由於隨著擴張，應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣234.0百萬元，部分主要被(i)隨著擴張，應收貿易款項及其他應收款項增加人民幣90.2百萬元；及(ii)預收租金及服務費減少人民幣34.2百萬元，主要由於因中國假期而延遲收取第一季度款項所抵銷。

2014年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣3,247.3百萬元，主要來自未計所得稅前利潤人民幣5,350.2百萬元，經非現金及非經營項目人民幣1,328.7百萬元負面影響及營運資金變動導致的人民幣119.5百萬元的負面影響調整，並進一步被已付所得稅淨額人民

財務資料

幣654.7百萬元所抵銷。2014年的非現金及非經營項目主要包括(i)投資物業的公允價值收益人民幣2,415.3百萬元；(ii)財務成本人民幣856.2百萬元；及(iii)物業、廠房及設備折舊人民幣102.3百萬元。營運資金變動產生現金流出淨額乃主要由於(i)隨著擴張，應收貿易款項及其他應收款項增加人民幣408.5百萬元；(ii)客戶就租金及管理費的墊款減少人民幣105.4百萬元，部分主要被(i)隨著擴張，應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣292.5百萬元；及(ii)有關隨著擴張預收的首次入場費的其他非流動負債增加人民幣112.7百萬元所抵銷。

2013年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣3,615.5百萬元，主要來自未計所得稅前利潤人民幣4,468.9百萬元，經非現金與非經營項目人民幣1,421.2百萬元之負面影響，以及因營運資金變動產生的人民幣1,183.0百萬元之積極影響的調整，並進一步被已付所得稅淨額人民幣615.1百萬元所抵銷。2013年的非現金和非經營項目主要包括(i)投資物業公允價值收益人民幣2,055.1百萬元；(ii)財務成本人民幣631.4百萬元；(iii)物業、廠房及設備折舊人民幣96.0百萬元；及(iv)利息收入人民幣95.2百萬元。因營運資金變動產生的現金流入淨額主要由於(i)隨著擴張，客戶就租金及管理費的墊款增加人民幣825.8百萬元；及(ii)隨著擴張，應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣933.7百萬元，部分主要被(i)有關處置一個租賃商場導致的應付租金減少的其他非流動負債減少人民幣366.4百萬元；及(ii)隨著擴張，應收貿易款項及其他應收款項增加人民幣122.4百萬元所抵銷。

2012年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣2,991.9百萬元，主要來自未計所得稅前利潤人民幣3,095.2百萬元(經非現金及非經營項目人民幣579.6百萬元之負面影響，以及因營運資金變動產生的人民幣1,078.7百萬元之積極影響的調整，並進一步被已付所得稅淨額人民幣602.4百萬元所抵銷)。2012年的非現金和非經營項目主要包括(i)投資物業產生公允價值收益人民幣1,112.5百萬元；(ii)財務成本人民幣554.4百萬元；(iii)利息收入人民幣129.4百萬元；及(iv)物業、廠房及設備折舊人民幣84.7百萬元。因營運資金變動產生的現金流入淨額主要由於(i)隨著擴張，應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣509.1百萬元；(ii)隨著擴張，已就租金及管理費向客戶預收的租金及服務費增加人民幣230.0百萬元；(iii)主要由於付款時間導致2011年底應收貿易款項及其他應收款項的結餘較高，應收貿易款項及其他應收款項減少人民幣208.4百萬元；及(iv)隨著擴張其他非流動負債增加人民幣162.3百萬元。

投資活動所用現金淨額

截至2015年3月31日止三個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣919.0百萬元，主要來自投資物業、物業、廠房及設備以及與自營商場有關的無形資產的款項人民幣817.8百萬元。

截至2014年3月31日止三個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,248.8百萬元，

財務資料

主要來自投資物業、物業、廠房及設備及與自營商場有關的無形資產的款項人民幣1,357.0百萬元。

2014年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣2,564.1百萬元，主要來自(i)投資物業款項人民幣2,025.2百萬元；(ii)2014年與吉盛偉邦商標許可證有關的無形資產的款項人民幣534.8百萬元；及(iii)2014年11月，就與海爾成立由消費者融資的合營企業相關聯繫人，支付的款項人民幣125.0百萬元，部分被提取應收前附屬公司款項人民幣201.0百萬元(與處置福建蒼山有關)抵銷。

2013年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣3,215.2百萬元，主要來自(i)投資物業款項人民幣3,838.2百萬元；(ii)與在2013年對自營商場進行內部裝修有關的人民幣439.6百萬元的物業、廠房及設備付款；及(iii)與收購歐派有關的人民幣157.6百萬元的可供出售之投資的付款，部分被(i)支取應收前附屬公司款項人民幣721.6百萬元(與處置東方歐美有關)；(ii)支取應收貸款人民幣300.7百萬元部分抵銷。

2012年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣3,067.5百萬元，主要來自(i)投資物業款項人民幣2,564.8百萬元；(ii)置換應收貸款人民幣1,050.0百萬元；及(iii)與在2012年對自營商場進行內部裝修有關的人民幣289.9百萬元的物業、廠房及設備付款，部分被(i)提取應收貸款人民幣780.0百萬元及(ii)已收利息人民幣129.4百萬元所抵銷。

融資活動所得(所用)現金淨額

截至2015年3月31日止三個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣525.9百萬元，主要來自(i)派付股息人民幣2,125.7百萬元，(ii)償還借款人民幣550.8百萬元，(iii)就銀行貸款及已發行債券支付利息人民幣235.6百萬元，及(iv)就回購商場反擔安排償還關聯方的押金人民幣231.5百萬元，部分被(i)籌集新借款所得款項人民幣2,253.0百萬元及(ii)向Candlewood及Springwood發行新股份所得款項人民幣433.0百萬元所抵銷。

截至2014年3月31日止三個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣124.5百萬元，主要來自(i)償還借款人民幣284.1百萬元，(ii)就銀行貸款及已發行債券支付利息人民幣229.5百萬元，及(iii)就收購蘇南建築償還關聯方人民幣120.0百萬元，部分被(i)籌集新借款所得款項人民幣400.0百萬元及(ii)就回購商場反擔安排收到關聯方的押金人民幣121.9百萬元。

2014年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣895.7百萬元，主要由於(i)償還銀行貸款借款人民幣2,546.5百萬元；(ii)就銀行貸款及已發行的債券支付利息人民幣1,045.6百萬元；(iii)派付股息人民幣720.0百萬元；(iv)償還關聯方及第三方款項人民幣165.6百萬元；及(v)向最

財務資料

終股東作出推定分配人民幣104.6百萬元(與自控股股東收購蘇南建築及瀋陽鐵西二期商場有關)，部分主要被(i)新籌借款產生的人民幣2,717.2百萬元的所得款項；及(ii)通過私人配售的方式發行新債券產生的所得款項人民幣1,000.0百萬元所抵銷。

2013年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣361.6百萬元，主要來自(i)償還人民幣3,538.7百萬元的銀行貸款借款；(ii)支付人民幣1,020.0百萬元的股息；(iii)就銀行貸款及已發行債券支付利息人民幣938.1百萬元；及(iv)償還關聯方及第三方款項人民幣174.8百萬元，該金額又主要被下列項目部分抵銷：(i)新籌借款產生的人民幣4,219.1百萬元的收入；(ii)新發公司債券產生的人民幣1,000.0百萬元的收入；及(iii)關聯方及第三方墊款人民幣264.9百萬元。

2012年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣283.2百萬元，主要來自(i)新籌借款所得款項人民幣4,248.2百萬元；(ii)新發公司債券所得款項人民幣1,500.0百萬元；及(iii)關聯方及第三方墊款人民幣218.1百萬元，被(i)就銀行貸款償還借款人民幣4,754.7百萬元的銀行貸款借款；(ii)就銀行貸款及已發行債券支付利息人民幣920.3百萬元的利息；(iii)向關聯方及第三方償還款項人民幣383.1百萬元；及(iv)支付股息人民幣232.3百萬元部分抵銷。

財務資料

流動負債淨額

截至2012年、2013年及2014年12月31日、2015年3月31日及2015年4月30日，我們的流動負債淨額或營運資金負值分別為人民幣1,099.0百萬元、人民幣4,328.8百萬元、人民幣5,294.5百萬元、人民幣6,410.4百萬元及人民幣6,432.8百萬元。下表載列了截至下文所示日期我們的流動資產和流動負債明細：

	截至12月31日			截至2015年	截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日	4月30日
				(未經審核)	
	(人民幣千元)				
流動資產					
存貨	10,572	57,215	38,495	34,694	27,458
應收貸款	300,680	—	99,810	150,710	150,710
應收貿易款項及其他應收款項	1,684,715	1,061,549	1,292,239	1,472,948	1,528,590
可收回稅項	10,914	11,194	22,895	20,054	27,508
限制性銀行存款	3,000	—	7,180	15,517	13,117
銀行結餘及現金	3,778,346	3,829,293	3,664,860	3,586,614	3,050,144
	<u>5,788,227</u>	<u>4,959,251</u>	<u>5,125,479</u>	<u>5,280,537</u>	<u>4,797,527</u>
流動負債					
應付貿易款項及其他應付款項	3,476,661	4,696,106	5,103,558	6,498,468	5,992,591
預收租金及服務費	1,387,505	2,213,289	2,107,893	1,912,045	2,015,144
稅項負債	185,447	189,110	285,338	250,516	58,302
銀行及其他借款	1,837,637	2,182,414	2,325,523	2,431,317	2,565,401
撥備	—	7,128	—	—	—
債券	—	—	597,681	598,551	598,841
	<u>6,887,250</u>	<u>9,288,047</u>	<u>10,419,993</u>	<u>11,690,897</u>	<u>11,230,279</u>
流動負債淨額	<u>(1,099,023)</u>	<u>(4,328,796)</u>	<u>(5,294,514)</u>	<u>(6,410,360)</u>	<u>(6,432,752)</u>

截至2015年4月30日，我們的流動負債淨額為人民幣6,432.8百萬元，較截至2015年3月31日的流動負債淨額人民幣6,410.4百萬元增加人民幣22.4百萬元。流動負債淨額增加主要由於銀行結餘及現金減少人民幣536.5百萬元、銀行及其他借款增加人民幣134.1百萬元及預收租金及服務費增加人民幣103.1百萬元，部分被應付貿易款項及其他應付款項減少人民幣505.9百萬元及稅項負債減少人民幣192.2百萬元所抵銷。

截至2015年3月31日，我們的流動負債淨額為人民幣6,410.4百萬元，較截至2014年12月31日的流動負債淨額人民幣5,294.5百萬元增加人民幣1,115.9百萬元。流動負債淨額增加主要由於應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣1,394.9百萬元，短期銀行及其他借款增加105.8百萬元，部分被預收租金及服務費減少人民幣195.8百萬元、應收貿易款項及其他應收款項增加人民幣180.7百萬元及應收貸款增加人民幣50.9百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日，我們的流動負債淨額為人民幣5,294.5百萬元，較我們截至2013年12月31日的流動負債淨額人民幣4,328.8百萬元增加人民幣965.7百萬元。流動負債淨額增加

財務資料

主要原因是債券增加人民幣597.7百萬元及應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣407.5百萬元及短期銀行借款及其他借款增加人民幣143.1百萬元、銀行結餘及現金減少人民幣164.4百萬元，且部分被應收貿易款項及其他應收款項增加人民幣230.7百萬元及應收貸款增加人民幣99.8百萬元所抵銷。

截至2013年12月31日，我們的流動負債淨額為人民幣4,328.8百萬元，較我們截至2012年12月31日的流動負債淨額人民幣1,099.0百萬元增加人民幣3,229.8百萬元。流動負債淨額增加主要原因是應付貿易款項及其他應付款項增加人民幣1,219.4百萬元、預收租金及服務費增加人民幣825.8百萬元、應收貿易款項及其他應收款項減少人民幣623.2百萬元、短期銀行借款及其他借款增加人民幣344.8百萬元及應收貸款減少人民幣300.7百萬元。

營運資金

我們在2012年、2013年、2014年及截至2015年3月31日止三個月產生巨額資本開支及營運資金需求以擴張我們的商場網絡，並主要通過股本供款、銀行借款和發行公司債券，為該增長提供資金支持。此外，我們計劃繼續擴大商場網絡，且我們的預計資本開支及其他現金需求主要與新建自有商場有關。請參閱「— 資本開支」。我們通過密切監督及管理(其中包括)營運資金的主要部分及獲得額外融資的能力，管理我們的現金流及營運資金。我們亦堅持不懈地審查未來現金流要求及評估我們滿足計劃資本開支及債務償還規劃的能力，並確保我們獲得足夠營運資金以支持業務經營及擴張計劃。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們產生了負營運資金，主要因擴張導致流動負債急劇增加。然而，我們的流動負債包括(其中包括)：(i)截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日的預收租金及服務費人民幣1,387.5百萬元、人民幣2,123.3百萬元、人民幣2,107.9百萬元及人民幣1,912.0百萬元；(ii)包括與自營商場及委管商場業務有關的應付貿易款項及其他應付款項在內的項目，包括截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日自商戶收取的押金人民幣946.8百萬元、人民幣1,121.5百萬元、人民幣1,377.8百萬元及人民幣1,485.2百萬元，以及代表商戶收取的所得款項人民幣791.3百萬元、人民幣1,049.9百萬元、人民幣738.9百萬元及人民幣1,735.1百萬元。該等項目指我們就服務預收的款項，且董事認為該等項目很可能轉為收益或在業務的日常經營中被替換客戶的預付費用所代替，而退款的可能性較低。

董事經過仔細考慮後認為，在將我們的營運現金流、強大的融資能力及【編纂】估計所得款項淨額納入考慮的情況下，我們至少在本文件日期後12個月內擁有充足的營運資金以滿足需求。截至2015年4月30日，我們擁有可用的未使用透支額及中期銀行貸款授信額度人民幣6,487.9百萬元，以及可用的私人債券批准限額人民幣3,000.0百萬元。我們亦通過審核資本負債比率、資產 — 負債比率及利息支出償付率監控我們的債務等級以及獲得額外融資的能力。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們的淨資本負債比率分別為23.9%、29.7%、30.9%及36.7%。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們的資本負債比率分別為45.7%、48.4%、48.0%及50.6%。截至2012

財務資料

年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年3月31日止三個月，我們的利息支出償付率分別為2.57、3.08、3.79及3.26。請參閱「一 關鍵財務比率」。我們亦計劃將[編纂]的部分所得款項用作營運資金，且我們預計該部分連同銀行及非銀行機構提供的可用授信額度加上我們的營運現金流足以支撐我們的現金支出(包括計劃資本開支)。有關我們營運資金狀況和流動資金風險的詳細描述，請參閱本文件附錄一中所載會計師報告的附註7。

經營租賃承擔

我們按不可撤銷的經營租賃租用若干商場。這些租賃期限介乎1至20年，且大部分租賃協議可在租賃期限末按當時的市價續期。下表載列了截至所示結算日我們在不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額：

	截至12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
一年內	574,647	556,838	562,414
第二年至第五年(含第五年)	2,070,100	1,781,014	2,218,732
第五年後	5,037,107	3,722,433	3,649,027
合計	7,681,854	6,060,285	6,430,173

資本承擔

截至所示日期，除上述經營租賃承擔外，我們還有以下資本承擔：

	截至12月31日			截至2015年 3月31日 (未經審核)
	2012年	2013年	2014年	
	(人民幣千元)			
已簽約但未撥備：				
— 與收購和興建投資物業 (包括通過收購附屬公司) 有關的資本開支	3,304,158	2,817,893	4,707,735	4,040,501

我們預計主要以[編纂]所得款項淨額、銀行貸款以及我們營運產生的現金，為相關資本承擔提供資金支持。

債務

計息銀行借款及其他借款

我們短期和長期借款的主要形式是銀行貸款。我們用從中國的商業銀行和非銀行機構獲得的借款，為我們的大部分業務經營和資本開支提供資金支持。考慮到我們在中國的借

財務資料

貸能力和當前可用資金，我們相信我們有能力繼續獲得中國金融機構的充分融資。

下表載列了我們截至所示結算日的銀行及其他借款。

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
				(人民幣千元)
銀行貸款—有抵押	8,489,767	9,476,053	9,970,829	11,834,939
銀行貸款—無抵押	377,634	362,260	114,700	174,700
其他貸款—有抵押	1,024,706	1,400,000	1,323,470	1,101,520
合計	9,892,107	11,238,313	11,408,999	13,111,159

下表載列了我們截至所示日期的銀行及其他借款明細(按到期日劃分)。

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
				(人民幣千元)
一年內或按要求	1,837,637	2,182,414	2,325,523	2,431,317
一年以上但不超過兩年	1,263,003	1,394,303	1,727,965	2,551,971
兩年以上但不超過五年	2,930,353	4,230,452	4,163,599	5,448,382
五年以上	3,861,114	3,431,144	3,191,912	2,679,489
合計	9,892,107	11,238,313	11,408,999	13,111,159

截至2015年3月31日，我們的有抵押銀行貸款按介乎5.90%至8.64%的年利率計息，我們的無抵押銀行貸款按介乎5.90%至7.80%的年利率計息。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們的銀行及其他貸款由我們的若干投資物業以及限制性銀行存款作抵押，賬面淨值分別約為人民幣44,812.2百萬元、人民幣49,329.2百萬元、人民幣54,264.7百萬元及人民幣56,938.6百萬元。截至2012年、2013年、2014年12月31日以及2015年3月31日，我們的銀行及其他貸款人民幣2,527.6百萬元、人民幣3,488.2百萬元、人民幣3,429.5百萬元及人民幣4,156.3百萬元亦由若干關聯方擔保。請參閱「關聯方交易—向關聯方作出及關聯方作出的擔保」。

截至2015年3月31日，我們擁有可用的未使用透支額及中期銀行貸款授信額度人民幣6,617.2百萬元及可用的私人債券批准限額人民幣3,000.0百萬元。

債券

我們在2012年8月設立了中期票據計劃或(「**2012年計劃**」)，我們可在該計劃下分系列或分批發行總面值最高為人民幣1,500.0百萬元的債券。2012年8月，我們根據2012年計劃發行了2015年到期的總面值為人民幣600.0百萬元的5.44%計息債券或(「**2015年債券**」)。2015年債

財務資料

券按5.44%的年利率計息，按年支付，在2015年8月到期。2012年12月，我們根據2012年計劃發行了2017年到期的總面值為人民幣900.0百萬元的6.11%計息債券或（「**2017年債券**」）。2017年債券按6.11%的年利率計息，按年支付，在2017年12月到期。

我們在2013年8月設立了中期票據計劃或（「**2013年計劃**」），我們可在該計劃下分系列或分批發行總面值最高為人民幣1,000.0百萬元的債券。2013年9月，我們根據2013年計劃發行了2018年到期的總面值為人民幣500.0百萬元的7.50%計息債券或（「**2018年債券**」）。2018年債券按7.50%的年利率計息，按年支付，在2018年9月到期。2013年12月，我們根據2013年計劃發行了2016年到期的總面值為人民幣500.0百萬元的7.50%計息債券或（「**2016年債券**」）。2016年債券按7.50%的年利率計息，按年支付，在2016年12月到期。

於2014年12月，我們透過私人配售，發行將於2017年到期利率為8.00%，總面值為人民幣1,000.0百萬元的債券（「**2017年私人債券**」）。2017年私人債券按年利率8.00%計息，按年支付，並將於2017年12月到期。

融資租賃

我們租賃了融資租賃項下一個商場。租賃期限為40年，佔該物業經濟使用年限的大部分。相關債務須按每年6.55%的固定利率繳付。並無就任何或有租金款項訂立安排。下表載列了截至所示日期融資租賃債務的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)		
融資租賃應付款項：			
一年以內或按要求	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
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

或有負債

於往績記錄期間，我們不時被捲入日常業務過程中的法律程序。請參閱「業務 — 法律程序及訴訟」。2013年，我們依據對與一宗法律訴訟相關的潛在申索及法律訴訟開支的估

財務資料

算，確認2013年撥備為人民幣7.1百萬元。我們隨後於2014年6月解決該法律程序。我們亦正在登記14,500份展覽空間協議，或會因未登記該等協議而遭受行政處罰。請參閱「業務 — 不合規事件 — 展覽空間協議登記」。

截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們與合作夥伴共同就向我們的一家合營企業授出的金額最多分別為人民幣400.0百萬元，人民幣400.0百萬元、人民幣400.0百萬元及人民幣400.0百萬元的貸款向銀行提供融資擔保。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，此合營企業分別動用人民幣398.0百萬元，人民幣338.0百萬元、人民幣258.0百萬元及人民幣180.0百萬元的貸款。

除本文件所披露者外，我們目前並未涉及任何重大法律程序，且據我們所知並無任何涉及我們的未決或潛在重大法律程序。如果我們涉及相關重大法律程序，且從當時可用的信息推斷有可能已引致損失且可合理預計損失金額，我們將記錄任何損失或或有事項。

資產負債表外的承擔和安排

於往績記錄期間，我們並未有任何資產負債表外的承擔或安排。

債務聲明

截至2015年4月30日（就本文件流動資金披露而言的最後可行日期），我們的未償還債務為人民幣18,228.9百萬元，其中包括計息銀行借款及其他借款人民幣13,331.2百萬元、無抵押無擔保債券人民幣3,464.4百萬元，應付關聯方、附屬公司非控股股東及若干獨立第三方無抵押無擔保債務人民幣1,079.4百萬元及融資租賃債務人民幣353.9百萬元。截至2015年4月30日，我們的計息銀行借款及其他借款包括(i)人民幣8,638.1百萬元的有抵押無擔保借款，(ii)人民幣4,408.4百萬元的有抵押有擔保借款，該借款由控股股東及其他關聯方擔保，(iii)人民幣259.7百萬元的無抵押有擔保借款，該借款由控股股東擔保，及(iv)人民幣25.0百萬元的無抵押無擔保借款。截至2015年4月30日，我們擁有可用但未使用的透支額及中期銀行貸款授信額度人民幣6,487.9百萬元及可用的私人債券批准限額人民幣3,000.0百萬元。截至2015年4月30日，我們已於一年內償付人民幣3,949.9百萬元的債務。我們與合作夥伴共同就向我們的一家合營企業授出的金額最多為人民幣400.0百萬元的貸款向銀行提供融資擔保。截至2015年4月30日，該合資企業已動用人民幣188百萬元的貸款。截至2015年4月30日，我們正在登記約14,500份展覽空間協議，據中國法律顧問通力律師事務所告知，我們或會因未登記該等協議而被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。預計罰金總額約為人民幣14.5百萬元至人民幣145.0百萬元。

截至2015年4月30日，我們抵押銀行貸款的年利率均介乎5.90%至8.64%，無抵押銀行貸款的年利率介乎5.62%至7.80%，融資租賃項下的相關債務須支付的固定年利率為6.55%。

財務資料

向關聯方作出及關聯方作出的擔保

下表載列截至所示日期向關聯方提供及關聯方提供的擔保。

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
		(人民幣千元)		
向關聯方提供的擔保	398,000	338,000	258,000	180,000
關聯方提供的擔保	2,527,645	3,488,180	3,429,487	4,156,333

向關聯方提供的擔保包括我們向合營企業提供者。請參閱「一 債務 — 或有負債」。有關關聯方所提供擔保的詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。

向關聯方抵押的物業

我們亦向關聯方抵押物業。向關聯方提供的抵押均與回購商場有關，按照有關物業的相關控股公司就整個項目提供抵押的形式，獲得開發相關的銀行貸款。請參閱本文件「一 呈列基準 — 回購商場」及「歷史及發展 — 業務重組」及「附錄 — 會計師報告」所載會計師報告附註50(c)(ii)。我們已就向關聯方提供的抵押物業按照相關回購商場整個物業抵押予銀行中我們所佔的權益比例自有關關聯方收取押金。截至最後可行日期，除與大連商場有關的抵押外，我們向關聯方抵押的所有物業均已免除。與大連商場有關的抵押將於2015年底前償還相關貸款後予以免除。鑒於上述原因，由於未償還抵押僅涉及我們就大連商場所佔物業部分從有關關聯方收到的押金，董事認為，本公司提供的相關抵押的公允價值不屬重大，因為關聯方財務狀況良好。

財務資料

應付及應收關聯方款項

下表載列截至所示日期應付及應收關聯方款項。

	截至12月31日			截至2015年
	2012年	2013年	2014年	3月31日
				(未經審核)
			(人民幣千元)	
應收貿易款項.....	99,239	70,546	10,445	7,012
預付款項.....	12,350	—	55,150	13,139
其他應收款項 ⁽¹⁾	211,836	229,657	82,257	101,386
其他非流動資產 ⁽²⁾	273,928	62,561	96,752	34,012
預收租賃服務費.....	29,450	27,499	10,584	10,409
其他應付款項 ⁽¹⁾	179,637	378,796	48,014	43,984
就所提供抵押應付關聯方的款項.....	871,120	644,115	650,809	419,345

(1) 該等款項均為無抵押、免息及按要求償還。

(2) 在有關關聯方開始盈利後，該等款項將為無抵押、免息及按要求償還。董事認為，所示款項將在各所示日期起計十二個月後結清，因此被分類為非流動資產。

就所提供的抵押應付關聯方的款項包括關聯方就我們向其提供有關回購商場的抵押而向我們所付的押金作為反擔保。該押金可能會因提取或償付相關按揭貸款而有所增加或減少。截至最後可行日期，除與大連商場相關的押金外，所有應付提供抵押的關聯方的款項均已償還予相關關聯方。與大連商場有關的押金將在大連商場轉讓予我們後予以償還。押金為免息且可於相關按揭貸款屆滿後予以償還。

董事確認，本文件所披露的所有關聯方交易乃經公平磋商協定，反映了一般商業條款，且其條款對我們而言屬公平合理，且有關交易不會影響我們於2012年、2013年、2014年及截至2015年3月31日止三個月的業績或令歷史業績無法反映未來業績。

資本開支

我們在2012年、2013年及2014年的資本開支(包括新增投資物業和物業、廠房及設備)分別是人民幣3,494.8百萬元、人民幣4,965.0百萬元及人民幣3,040.6百萬元。我們的主要資本開支與我們為新增商場購買投資物業及物業、廠房及設備有關。我們以往通過內部資金、銀行借款、公司債券發行及權益供款，為我們的資本開支提供資金支持。

我們計劃在三至五年內新開25個自營商場，請參閱「業務 — 我們的商場 — 項目組合」。自2014年12月31日起，基於當前估計，我們預計該等項目將產生大量資本開支，合共約為人民幣10,614.1百萬元，其中人民幣4,014.7百萬元預計將於2015年產生。我們計劃以經營

財務資料

所得現金、額外銀行借款及部分**[編纂]**所得款項為該等資本開支籌措資金。請參閱「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。如果出現有利機會，我們還可能收購我們目標城市主要區位其他商場或物業中的權益，從而引致資本開支。

然而，我們就未來資本開支制定的當前計劃將根據我們業務規劃的演變(包括潛在收購、市場狀況以及我們對未來業務狀況的展望)予以變更。除非法律和香港上市規則另有規定，否則我們概不承擔發佈我們資本開支計劃更新的任何義務。請參閱「前瞻性陳述」。

我們預計將通過結合經營現金流、**[編纂]**、銀行貸款及發行債券所得款項，為我們2015年及2016年的資本開支提供資金支持。視市場機會而定，我們擴張計劃的相關現金需求可能差別很大。我們滿足資本開支需求的能力，可能受我們的財務狀況、經營業績以及國際和國內金融市場流動性的影響。我們無法向閣下保證我們將能完成或按我們認可的條件完成擴張計劃，或我們有充足的財力完成擴張。

關鍵財務比率

下表載列了截至所示日期或期限的若干財務比率摘要：

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

流動比率

流動比率指各期間的流動資產除以流動負債。我們的流動比率從截至2012年12月31日的0.84減至截至2013年12月31日的0.53，主要由於業務擴張及營運資金項目相應增加，包括應付貿易款項及其他應付款項、預收租金費用。截至2014年12月31日，我們的流動比率穩定在0.49，而截至2015年3月31日略微下降至0.45。

財務資料

速動比率

速動比率指各期間的流動資產減存貨再除以流動負債的比率。我們的速動比率從截至2012年12月31日的0.84減至截至2013年12月31日的0.53，截至2014年12月31日穩定在0.49，截至2015年3月31日穩定在0.45。這與我們流動比率變動一致，原因是截至2012年、2013年、2013年及2014年12月31日以及截至2015年3月31日，我們的存貨結餘較少。

總資本負債比率

總資本負債比率指各期間末計息銀行借款及其他借款、債券及融資租賃債務總額除以權益總額的比率。總資本負債比率從截至2012年12月31日的35.3%增至截至2013年12月31日的40.8%及截至2014年12月31日的40.7%，並進一步增至截至2015年3月31日的46.6%，與業務擴張及集資需求增加一致，於2013年及2014年以及截至2015年3月31日止三個月，以銀行借款及其他借款及發行公司債券融資。

淨資本負債比率

淨資本負債比率指各期間末計息銀行借款及其他借款、債券及融資租賃債務總額(扣除銀行結餘及現金)除以權益總額的比率。我們的淨資本負債比率從截至2012年12月31日的23.9%增至截至2013年12月31日的29.7%及截至2014年12月31日的30.9%，並進一步增至截至2015年3月31日的36.7%，與我們的業務擴張及集資需求增加一致，我們於2013年及2014年以及截至2015年3月31日止三個月以銀行借款及其他借款及發行公司債券融資。

資產 — 負債比率

資產 — 負債比率按總負債除以總資產計算。我們的資產 — 負債比率輕微波動，截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日分別為45.7%、48.4%、48.0%及50.6%，主要由於業務擴張時，我們主動監控負債及維持額外債務水平與總資產一致。

股本收益率

股本收益率指利潤及全面收入總額除以各期初及期末權益總額的算數平均值，隨後按年度計算(如適用)。我們的股本收益率從截至2012年12月31日止年度的7.1%增至截至2013年12月31日止年度的9.7%及截至2014年12月31日止年度的10.9%，並進一步增至截至2015年3月31日止三個月的11.4%，主要由於同期的利潤及全面收入總額增加。

總資產回報率

總資產回報率是用我們的利潤及全面收入總額除以各期初和期末總資產結餘的算數平均值，隨後按年度計算(如適用)。我們的總資產回報率從截至2012年12月31日止年度的3.4%增至截至2013年12月31日止年度的5.1%及截至2014年12月31日止年度的5.7%，並進一步增至截至2015年3月31日止三個月的5.8%，主要由於同期的利潤及全面收入總額增加。

財務資料

毛利率

毛利率指各期間的毛利除以收入。

純利率

純利率指各期間的利潤及全面收入總額除以收入。

核心純利率

核心純利率指各期間的核心純利除以收入。

利息支出償付率

利息支出償付率指各期間的經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以資本化之前的利息開支。我們的利息支出償付率從2012年的2.57增至2013年的3.08及2014年的3.79，並從截至2014年3月31日止三個月的3.18增至截至2015年3月31日止三個月的3.26，這主要是因為我們密切監控負債及融資成本，將債務及利息開支水平與我們因擴張產生的現金流維持一致。

上市開支

截至2015年3月31日，我們已產生【編纂】開支約人民幣【編纂】元，在【編纂】完成前我們預計還將產生人民幣【編纂】元的開支，其中約人民幣【編纂】元的開支預計將計入我們的綜合損益表，約人民幣【編纂】元的開支預計將根據相關會計標準在上市時撥作遞延開支資本並從股本中扣除。我們預計這些開支不會對我們2015年的經營業績產生重大影響。

市場風險

我們的活動承受多項風險，主要包括利率風險、信貸風險及流動性風險。我們的主要金融工具包括可供出售投資、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、銀行借款、債券及融資租賃債務。我們的管理層持續管理及監測這些金融工具的相關風險敞口，我們的整體風險管理計劃側重金融市場的不可預測性，並尋求盡可能降低對我們財務表現的潛在不利影響。

利率風險

我們承受的市場利率變動風險與金融資產及負債相關。目前，我們並未使用衍生金融工具對沖利率風險。

我們承受現金流利率風險，因為按現行存款利率或變動利率（依據中國人民銀行制定的利率）計息的銀行結餘、限制性銀行存款、銀行及其他借款的現行市場利率波動。截至2012

財務資料

年、2013年及2014年12月31日止年度，倘我們當時未償還的銀行結餘及限制性銀行存款利率上調／下調25個基點而其他所有變量保持不變，各年度稅後利潤將分別增加／減少人民幣9.6百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣9.3百萬元。我們亦承受與利率固定的銀行及其他借款有關的公允價值利率風險。

我們亦承受金融負債的利率風險，包括利率浮動的應付貿易款項及其他應付款項、借款及金融擔保。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，倘我們當時未償還的銀行及其他借款利率上調／下調50個基點而其他所有變量保持不變，各年度稅後利潤將分別減少／增加人民幣22.9百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣25.2百萬元。

信貸風險

我們面臨信貸風險，因交易對方可能無法履行有關金融資產(包括應收貿易款項及其他應收款項，及與我們向第三方發行的金融擔保有關的或有負債)的職責。

為減小信貸風險，管理層已委任一個團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監督程序，確保採取的後續行動可償還過期債務。此外，我們在各報告期末審核每筆貿易負債及債券投資的可償還金額，確保為不可償還金額做好適當的減值虧損。董事由此認為，我們的信貸風險已大幅降低。

我們的應收貿易款項並無巨大信貸集中風險，因應收貿易款項的交易對方包括不同行業及地區的眾多客戶。我們應收關聯方的款項存在信貸集中風險，但我們認為此風險有限，因關聯方目前財務狀況良好且應收關聯方款項結餘較少。我們存於若干銀行的流動資金存在信貸集中風險，但我們認為此流動資金風險有限，因交易對方是國際信用評級機構認定信貸評級較高的銀行。

流動性風險

我們已建立流動性風險管理框架，以滿足短期、中長期資金及流動性需求。我們管理流動性風險的方法是維持適當儲備、銀行授信額度及儲備借款額，持續監測預測及實際現金流以及對比金融資產及負債的到期分析。截至2012年、2013年及2014年12月31日以及2015年3月31日，我們可用但未使用的透支額、中期銀行貸款授信額度分別為人民幣4,076.3百萬元、人民幣4,301.3百萬元、人民幣4,620.0百萬元及人民幣6,617.2百萬元，可用的私人債券批准限額分別約為零、人民幣4,000.0百萬元、人民幣3,000.0百萬元及人民幣3,000.0百萬元。

財務資料

下表載列我們的非衍生金融負債的到期分析。剩餘合同期限乃根據協定的還款條款而定。金額為我們須支付利息及本金現金流之最早日期的金融負債未貼現現金流。就非衍生金融負債的變動利率工具而言，此金額將會變動，條件是變動利率的變動不同於截至2014年12月31日釐定的估算利率。財務擔保合同的金額為我們在擔保對手方提出索償時可能被追根據悉數獲擔保金額之安排償付的金額上限。

	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)						
<u>於2012年12月31日</u>								
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>	
<u>於2013年12月31日</u>								
應付貿易款項及								
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>	
<u>於2014年12月31日</u>								
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>	

財務資料

敏感度分析

有關投資物業公允價值變動的敏感度分析

截至2014年12月31日止年度及截至2015年3月31日止三個月，我們從投資物業公允價值變動錄得的收益分別為人民幣2,415.3百萬元及人民幣731.5百萬元。下表說明截至2014年12月31日止年度及截至2015年3月31日止三個月，本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入總額對投資物業公允價值變動的敏感度：

	截至2014年12月31日止年度					
	(20%)	(10%)	(5%)	5%	10%	20%
從投資物業公允價值變動錄得的收益						
相較從投資物業公允價值變動錄得的						
實際收益之百分比變動	(20%)	(10%)	(5%)	5%	10%	20%
對本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入						
總額的影響(人民幣百萬元)	(314.97)	(157.49)	(78.74)	78.74	157.49	314.97
	截至2015年3月31日止三個月					
	(20%)	(10%)	(5%)	5%	10%	20%
從投資物業公允價值變動錄得的收益						
相較從投資物業公允價值變動錄得的						
實際收益之百分比變動	(20%)	(10%)	(5%)	5%	10%	20%
對本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入						
總額的影響(人民幣百萬元)	(100.16)	(50.08)	(25.04)	25.04	50.08	100.16

倘從投資物業公允價值變動錄得的收益增加或減少5%，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣3,711.7百萬元或人民幣3,554.2百萬元，或較截至2014年12月31日止年度本公司擁有人應佔年內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少2.2%。倘從投資物業公允價值變動錄得的收益增加或減少5%，截至2015年3月31日止三個月，本公司擁有人應佔期內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣1,004.5百萬元或人民幣954.4百萬元，或較截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少2.6%。

倘從投資物業公允價值變動錄得的收益增加或減少10%，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣3,790.4百萬元或人民幣3,475.4百萬元，或較截至2014年12月31日止年度本公司擁有人應佔年內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少4.3%。倘從投資物業公允價值變動錄得的收益增加或減少10%，截至2015年3月31日止三個月，本公司擁有人應佔期內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣1,029.5百萬元或人民幣929.4百萬元，或較截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少5.1%。

倘從投資物業公允價值變動錄得的收益增加或減少20%，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣3,947.9百萬元或人民

財務資料

幣3,318.0百萬元，或較截至2014年12月31日止年度本公司擁有人應佔年內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少8.7%。倘從投資物業公允價值變動錄得的收益增加或減少20%，截至2015年3月31日止三個月，本公司擁有人應佔期內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣1,079.6百萬元或人民幣879.3百萬元，或較截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少10.2%。

有關平均實際單位經營收入及出租率的敏感度分析

下表描述了本公司擁有人應佔期內利潤及全面收入總額對(i)截至2014年12月31日止年度及截至2015年3月31日止三個月的平均實際單位經營收入及(ii)截至2014年12月31日及2015年3月31日的出租率之敏感度分析。

	截至2014年12月31日止年度			
平均實際單位經營收入的百分比變動.....	(10%)	(5%)	5%	10%
本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入總額的影響 (人民幣百萬元).....	(318.07)	(159.04)	159.04	318.07
出租率的百分比變動.....	(10%)	(5%)	5%	10%
本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入總額的影響 (人民幣百萬元).....	(318.07)	(159.04)	159.04	318.07
	截至2015年3月31日止三個月			
平均實際單位經營收入的百分比變動.....	(10%)	(5%)	5%	10%
本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入總額的影響 (人民幣百萬元).....	(82.82)	(41.41)	41.41	82.82
出租率的百分比變動.....	(10%)	(5%)	5%	10%
本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入總額的影響 (人民幣百萬元).....	(82.82)	(41.41)	41.41	82.82

倘平均實際單位經營收入增加或減少5%，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣3,792.0百萬元或人民幣3,473.9百萬元，或較截至2014年12月31日止年度本公司擁有人應佔年內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少4.4%。倘平均實際單位經營收入增長或減少5%，截至2015年3月31日止三個月，本公司擁有人應佔期內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣1,004.5百萬元或人民幣954.4百萬元，或較截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少4.2%。

倘平均實際單位經營收入增加或減少10%，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣3,951.0百萬元或人民幣3,314.9百萬元，或較截至2014年12月31日止年度本公司擁有人應佔年內實際綜合利潤及全面收入總額

財務資料

分別增加或減少8.9%。倘平均實際單位經營收入增長或減少10%，截至2015年3月31日止三個月，本公司擁有人應佔期內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣1,062.3百萬元或人民幣896.6百萬元，或較截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少8.5%。

倘出租率增加或減少5%，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣3,792.0百萬元或人民幣3,473.9百萬元，或較截至2014年12月31日止年度本公司擁有人應佔年內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少4.4%。倘出租率增加或減少5%，截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣1,004.5百萬元或人民幣954.4百萬元，或較截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少4.2%。

倘出租率增加或減少10%，截至2014年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣3,951.0百萬元或人民幣3,314.9百萬元，或較截至2014年12月31日止年度本公司擁有人應佔年內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少8.9%。倘出租率增加或減少10%，截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內綜合利潤及全面收入總額將分別不少於人民幣1,062.3百萬元或人民幣896.6百萬元，或較截至2015年3月31日止三個月本公司擁有人應佔期內實際綜合利潤及全面收入總額分別增加或減少8.5%。

上述敏感度分析僅供參考，並非切實反映相關項目的增減情況，任何變動可能超出該範圍。上述敏感度分析基於以下假設：(i)除投資物業公允價值變動的收益以外的所有項目、相關遞延稅項或自有／租賃商場的收入(如適用)保持不變，(ii)有關期末的變動對我們整個期間的表現產生一致影響，(iii)平均實際單位經營收入或出租率變動對自有／租賃產生的收入產生一致影響，及(iv)所有其他變量(如有)保持不變。

股息及股息政策

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，我們分別宣派股息人民幣1,020.0百萬元、人民幣720.0百萬元及人民幣2,490.0百萬元，於2013年及2014年，我們分別派付股息人民幣1,020.0百萬元及人民幣720.0百萬元。截至本文件日期，我們已派付截至2014年12月31

財務資料

日止年度的股息約人民幣2,125.7百萬元，且正就結清餘下股息約人民幣364.3百萬元完成相關外匯手續。我們預計將於2015年5月31日前後結清相關餘額。敬請注意，過往股息分派並不預示我們未來的派息政策。

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

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

可分派儲備

截至2014年12月31日，我們可供分派予股東的儲備為人民幣3,682.8百萬元。

物業估值

經獨立物業評估師仲量聯行評估，本公司截至2015年3月31日的投資物業(包括有關回購商場的物業)估值為人民幣64,277.0百萬元。仲量聯行的函件全文、估值概要及估值證書均載於本文件附錄四。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本公司的未經審核備考經調整有形資產淨值說明性報表，此報表基於下文所載的附註編製，旨在說明【編纂】對截至2014年12月31日本公司權益持有人應佔有形資產淨值的影響，猶如【編纂】已於2014年12月31日進行，並假設【編纂】未獲行使。

此未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明目的編製，鑒於其假設性質，此報表可能無法真實反映我們截至2014年12月31日或【編纂】後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

【編纂】

財務資料

[編纂]

最近發展

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

無重大不利變動

董事確認，自2014年12月31日直至本文件日期，我們的財務狀況、前景、收入或毛利率並無重大不利變動，亦未發生將嚴重影響本文件附錄一所載會計師報告中所列資料的事件。

香港《上市規則》規定的披露

董事已確認，截至最後可行日期，倘我們須遵守香港《上市規則》第13章第13.13至13.19條規定，則並無任何情況將導致香港《上市規則》第13.13至13.19條下的披露要求。

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關未來計劃的詳情，請參閱「業務 — 我們的戰略」。

所得款項用途

倘[編纂]未獲行使，且假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所列[編纂]範圍的中位數），我們估計在扣除我們就[編纂]應付的包銷費用、佣金及估計開支後，我們將獲得的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。

我們擬將[編纂]所得款項淨額作以下用途（可根據我們所涉業務的需求及市場狀況變化而調整）：

- 約[編纂]元（約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%）將用作以下九個新的自營商場（即武漢額頭灣商場、天津塘沽商場、瀋陽于洪商場、合肥四里河商場、中山港口商場、武漢漢陽商場、南京浦口商場、哈爾濱西客站商場及無錫太湖商場）的開發資金。截至2015年3月31日，就上述九個商場已付及將付的成本總額分別為人民幣4,288.7百萬元及人民幣3,100.7百萬元。分配予這九個項目的所得款項淨額將用作該等商場將產生的施工成本資金。此部分所得款項於這九個項目的淨額計劃分配載列如下。有關該等項目的詳情，請參閱「業務 — 我們的商場 — 物業組合 — 自營商場」；

項目	所得款項百分比
武漢額頭灣商場.....	[編纂]%
天津塘沽商場.....	[編纂]%
瀋陽于洪商場.....	[編纂]%
合肥四里河商場.....	[編纂]%
中山港口商場.....	[編纂]%
武漢漢陽商場.....	[編纂]%
南京浦口商場.....	[編纂]%
哈爾濱西客站商場.....	[編纂]%
無錫太湖商場.....	[編纂]%
合計.....	[編纂]%

- 約[編纂]港元（約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%）將用於投資或收購其他家居裝飾及傢俱零售商及我們沿中國家居裝飾及傢俱價值鏈拓展至的新領域中的其他市場參與者。截至最後可行日期，我們並無最終或明確的認識、承諾或協議，且並無就任何相關投資或收購進行任何有關協商；

未來計劃及[編纂]

- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用於就我們的現有債項進行再融資，包括截至最後可行日期的五項未付本金貸款授信額度，分別為自中國工商銀行獲得的人民幣734.4百萬元、自中國銀行獲得的人民幣175.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣105.0百萬元、自中國銀行獲得的人民幣30.0百萬元及自中國銀行獲得的人民幣20.0百萬元，將分別於2018年12月、2019年12月、2017年12月、2018年6月及2018年10月到期，截至最後可行日期，實際利率分別為7.5382%、6.5500%、5.8425%、6.2225%及5.8425%。請參閱「財務資料 — 債務」；
- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用作我們電子商務業務及信息技術系統的開發資金；及
- 約[編纂]港元(約佔估計所得款項淨額總值的[編纂]%)將用作營運資金及其他一般公司用途。

假設[編纂]未獲行使，(i)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本文件所列[編纂]範圍的高位數)，所得款項淨額將增至約[編纂]港元；及(ii)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本文件所列[編纂]範圍的低位數)，所得款項淨額將減至約[編纂]港元。

倘[編纂]獲全面行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所列[編纂]範圍的中位數)，我們獲得的所得款項淨額將增加約[編纂]港元。我們擬使用額外所得款項淨額就全部或部分額外債項進行再融資，有關額外債項包括截至最後可行日期的四項未付本金貸款授信額度，分別為自交通銀行獲得的人民幣492.1百萬元、自華夏銀行獲得的人民幣380.0百萬元、自中國工商銀行獲得的人民幣170.0百萬元及自渤海銀行獲得的人民幣380.0百萬元，將分別於2020年6月、2022年12月、2021年6月、2023年12月到期，實際利率分別為6.8775%、6.9662%、7.08%及7.4835%。假設[編纂]獲全面行使，(i)倘[編纂][編纂]固定在每股[編纂]港元(即本文件所列[編纂]範圍的高位數)，所得款項淨額將增至約[編纂]港元；及(ii)倘[編纂]固定在每股[編纂]港元(即本文件所列[編纂]範圍的低位數)，所得款項淨額將減至約[編纂]港元，我們計劃按比例減少將用作營運資金及其他一般公司用途的所得款項淨額之數額。

用於未來收購之[編纂]的基本闡述

我們認為，擬用於未來收購的所得款項契合於我們的業務，且將最大化我們的成長機遇。

為把握任何未來收購機遇，我們擬分配估計所得款項淨額總值的約[編纂]%用於投資或收購其他家居裝飾及傢俱零售商及我們沿中國家居裝飾及傢俱價值鏈拓展至新領域中的其

未來計劃及[編纂]

他市場參與者。我們目前並無任何明確的收購計劃，但我們將在一般業務過程中評估潛在收購目標。當前，我們預期任何未來收購將按如下方式進行：

- 我們或會投資或收購中國其他家居裝飾及傢俱零售商，以進一步擴大我們在家居裝飾及傢俱零售行業的市場份額。具體而言，若有關家居裝飾及傢俱零售商可補充我們的品牌、商戶組合及地理分佈，我們或會對有關家居裝飾及傢俱零售商進行收購。
- 我們或會投資或收購我們沿中國家居裝飾及傢俱價值鏈拓展至新領域中的其他市場參與者，以在新領域獲得一定份額，並進一步增強我們在家居裝飾及傢俱行業的領導地位。具體而言，我們或會對有關新領域擁有成功經驗的目標進行收購。

就任何具體收購而言，我們會：

- 評估投資回報及我們預期收購將產生的其他利益；
- 在磋商收購對價金額及形式時，考慮適當的估值方法及收購的會計影響；
- 倘我們認為合適，進行盡職調查及聘請專業人士協助盡職調查；
- 倘我們認為合適，聘請金融顧問並取得獨立估值意見及／或公平意見；及
- 對在整合所收購業務及制定整合計劃期間可能產生的挑戰及開支進行評估。

根據組織章程細則，任何未來收購將經董事會討論及審核並須待董事會最終批准後方可進行。我們亦將遵守組織章程細則、《上市規則》或適用法律、法規及規則項下可能須遵守的任何股東批准要求。有關組織章程細則的討論，請參閱本文件附錄七。截至本文件日期，我們並無確認任何收購目標。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途，在適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或購買貨幣市場工具。

包 銷

香港包銷商

香港包銷商

[編纂]

包銷安排及開支

[編纂]

香港包銷協議

根據香港包銷協議，**[編纂]**

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據《上市規則》向香港聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據《上市規則》第10.08條的規定，在上市日期起計的六個月內，我們不得進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券（不論該類股份或證券是否已上市），也不得訂立任何協議而涉及此等股份或證券（不論有關股份或證券的發行會否在開始買賣日期起計六個月內完成），惟屬以下情況者除外：

- (a) 《上市規則》第10.08條訂明的若干情況；或
- (b) 根據[編纂]（包括[編纂]）發行股份或證券。

包 銷

控股股東的承諾

[編纂]

根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾

本公司的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

佣金及開支

香港包銷商將收取【編纂】中初步提呈發售的【編纂】應付總【編纂】的【編纂】%作為包銷佣金，並以當中款項支付任何分包銷佣金。就並無獲認購而重新分配至【編纂】的【編纂】而言，我們將按適用於【編纂】的價格向相關國際包銷商（而非香港包銷商）支付包銷佣金。本公司亦可全權決定向香港包銷商支付額外獎勵費用，惟獎勵費用最高為【編纂】中初步提呈發售的【編纂】應付總【編纂】的【編纂】%。

就【編纂】應付包銷商的包銷佣金合共（假設【編纂】為每股【編纂】港元（即指示性【編纂】範圍的中間價）及悉數支付酌情獎勵費用以及【編纂】獲全面行使）預期將約為【編纂】港元。這些佣金及費用將由本公司支付。

假設每股【編纂】的【編纂】為【編纂】港元（即指示性【編纂】範圍的中間價），則總佣金及費用（假設悉數支付酌情獎勵費用以及並無行使【編纂】），連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及與【編纂】有關的其他開支，估計合共約為【編纂】港元。這些佣金、費用及開支將由本公司支付。

佣金及開支乃經本公司與香港包銷商或其他各方參考當前市場狀況公平磋商釐定。

香港包銷商於本公司的權益

除於香港包銷協議項下的責任及本文件所披露者外，概無香港包銷商於本公司或本集團任何其他成員公司中擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

【編纂】完成後，包銷商及其附屬公司因履行其於包銷協議下的責任或持有H股的若干部分。

【編纂】

就【編纂】而言，我們預期將於【編纂】當日或前後（即緊隨【編纂】釐定後）與【編纂】、【編纂】及【編纂】訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，在若干條件作實的情況下，國際包銷商個別而並非共同同意按彼等各自適用的比例促使認購人認購（如未能成功，則自行認購）根據【編纂】提呈發售但未獲認購的【編纂】。

包 銷

【編纂】的限制

本公司並無採取任何行動容許在香港以外**【編纂】**或在香港以外的任何司法權區派發本文件。因此，在任何並無獲授權提呈發售或作出邀請的司法權區內，或在向任何人士提呈發售或作出邀請即屬違法的情況下，本文件不得用作亦不構成提呈發售或作出邀請。尤其是，**【編纂】**並無在且將不會在中國直接或間接提呈發售或出售。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

【編纂】

包 銷

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]



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【日期】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** (「RSM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* (「南京傢 俱城」)	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* (「上海傢俱城」)	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」)	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*(「上海管理」)	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** (「北京世博傢俱」)	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* (「鄭州管理」)	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%	知識財產權 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* (「徐州管理」)(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。截至2014年12月31日及本報告日期時，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日作為其財務年度終止日期。

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	財務期限／截至年度	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	財務期限／截至年度	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

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
	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

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
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
南京傢俱城	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
上海傢俱城	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

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
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

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
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

公司名稱	財務期限／截至年度	核數師名稱
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	財務期限／截至年度	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) 該等附屬公司未編製截至2012年12月31日止年度的經審核的法定財務報表，因該等公司於2012年成立，於2012年12月31日尚未達到其各自第一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日止年度的經審核的法定財務報表。
- (d) 該等附屬公司尚未編製截至2012年12月31日止年度的經審核的法定財務報表。

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、上海家居、上海廣告、上海管理、北京世博家居、北京傢俱、鄭州管理、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的法定財務報表。

由於尚未達到各自第一個財務年度終止日期，上海峰迪瀧、上海津麗龍、長春世博、RSM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的法定財務報表。

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日止年度的經審核的法定財務報表。

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截至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(如A節附註2定義)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(如A節附註2定義)在有關期間由上海企發集團持有。在整個有關期間內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(如A節附註2定義)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(如A節附註2定義)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)。
- 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)。
- 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。
- (l) 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。
- (m) 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)
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益」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》及修訂本不可能對 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(倘適用)。

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合併。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發生時於損益中確認。

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(或出售資產組)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廉價收購收益。

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(倘適用)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益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益。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益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益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益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（惟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(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)乃於租約訂立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及遞延稅項之和。

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。

遞延稅項就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。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅利潤可能用作扣減可扣減暫時差額時就全部可扣減暫時差額確認。倘商譽或由初次確認不會影響應課稅利潤或會計利潤之交易(業務合併除外)之其他資產及負債產生暫時差額，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就附屬公司、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乃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(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相同的基準，於該等資產可投入作擬定用途時開始折舊。

折舊乃在其估計可使用年期使用直線法確認以撇銷其資產成本(經扣除其剩餘價值)。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審核，任何估計變動的影響按往後基準法入賬。

依照融資租賃持有的資產按與擁有資產相同的基準在其預計可使用年期中折舊。然而，當無法合理確定將於租賃期限結束時獲得所有權時，資產按其租賃期限及可使用年期中較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售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。出售或停用物業、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，於施工期間，預付租賃付款的攤銷費用會作為在建樓宇成本的一部分計算在內。在建樓宇以成本入賬，減任何已識別的減值虧損。當樓宇可供使用時開始計提折舊(即當其處於可按管理層擬定之方法經營時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。

投資物業於出售時或永久停用時及預計出售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(按出售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在其估計可使用年期內按直線法確認。將於各報告期末對估計可使用年期及攤銷方法進行審核，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收益及虧損，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，有關收益及虧損於損益內確認。

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，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)的賬面值會增加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資產(或現金產生單位)過往年度未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及金融負債除外)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的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：

- 發行人或對手方發生重大財務困難；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，以往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損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益中確認，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益中確認並於權益中累計的累計收益或虧損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益

中確認的任何累計損益的總和之間的差額於損益中確認。已於其他全面收益中確認的累計收益或虧損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檢討。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；或如該修訂影響本期及未來會計期，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日金額分別為人民幣51,195,000,000元、人民幣58,190,000,000元及人民幣62,966,000,000元的投資物業根據獨立專業估值人執行的估值按公允價值呈列。在確定公允價值時，估值人採用的估值方法涉及某些有關市場條件的估計。在依賴於估值報告時，董事已行使其判斷，並且可以合理認為估值中使用的假設可以反映當前市場條件。對該等假設的變更將導致 貴集團投資物業公允價值的變更，並導致對損益中報告的公允價值收益或虧損進行對應的調整。

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。董事於各報告期末檢討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

在確定其物業、廠房及設備的相關折舊收費時，管理層確定估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。該估計以管理層對其具有類似性質和功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期及剩餘價值的經驗為基準。如果由於商場拆除或關閉而導致經濟可使用年期短於以往估計的年期，管理層將加快折舊收費。管理層還將撤銷或撤減技術上過時或已經報廢的非戰略資產項目的賬面值。實際經濟可使用年期可能有別於估計經濟可使用年期。定期檢討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，當事件或環境變更表明物業、廠房及設備項目的賬面值可能無法收回時，管理層將評估減值。當物業、廠房及設備的可收回金額不同於原始估計時，將作出調整並於發生

該等事件期間確認。於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

無形資產按直線法於估計可使用年期內攤銷。管理層每年度評估無形資產的估計可使用年期。

此外，管理層根據可收回金額考慮潛在減值。當事件或環境表明賬面值可能無法收回時，具有有限可使用年期的無形資產進行減值檢討。可以表明潛在減值的要素可能包括(但不限於)技術的重大變更，以及與無形資產相關的經營或現金流損失。

在確定無形資產是否減值時，要求估算獲分配無形資產的現金產生單位的可收回金額。現金產生單位在各報告期末的可收回金額以使用價值計算為基準，該計算要求貴集團管理層估計預期將從現金產生單位中產生的未來現金流以及計算當前價值時所需的合適的貼現率。如果實際未來現金流低於預期，則可能會產生重大減值虧損。在有關期間內未作任何無形資產減值。

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的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當前價值之間的差額計量。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。

董事定期檢討資本結構。在該檢討中，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有關如何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敞口，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。

在有關期間內，貴集團及 貴公司對市場風險的暴露情況或 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務年度開始時發生並於該年度內保持恆定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恆定，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恆定，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恆定，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恆定，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發生幾乎所有支出。

貴集團目前不具備外幣對沖政策，因董事認為 貴集團的外匯風險敞口極小。如有需要， 貴集團將會考慮對沖重大外幣風險敞口。

財務資料中未呈列敏感性分析，因董事認為 貴集團的外匯風險敞口極小。

信貸風險

貴集團及 貴公司對信貸風險的最大敞口(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)來自於：

- (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的金額。

為使信貸風險最小化，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，以確保採取跟蹤措施，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。

附錄一

會計師報告

貴集團及貴公司在應收貿易款項上沒有重大的信貸風險集中，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，因該等關聯方具有良好的財務狀況。

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。但是，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、銀行授信額度以及儲備借款授信額度，持續監控預測及實際現金流以及匹配金融資產及負債的到期日狀況管理流動性風險。

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於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)、處置一家聯營企業之收益、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)
處置附屬公司之收益(虧損)(附註45)	12,933	(48)	(66,855)
處置一家聯營企業之收益	—	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	—	—
與業績相關的激勵款項.....	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空出售，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，採用了直接比較法，參考了有關市場中現有可供比較的銷售案例，亦已計及於評估日期與施工階段相關的應計施工成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

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

於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。

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益，			
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益總額.....	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益， 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
年內從合營企業收到的股息.....	—	—	—

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
非本期			
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
非本期			
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	投資物業	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	—	—	—	—	(7,779,705)
於損益中記入(扣除).....	—	(407,145)	66,324	15,726	—	9,980	—	—	—	1,456	(16,495)	—	—	—	—	(330,154)
處置附屬公司(附註45).....	—	10,135	(1,711)	—	—	—	—	—	—	(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	—	—	—	—	(8,116,173)
於損益中記入(扣除).....	—	(667,745)	7,000	7,208	—	(998)	—	—	4,748	57,888	10,869	—	—	—	—	(581,030)
華運商貿及長春置業 分拆(附註).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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	—	—	—	—	(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)	—	—	—	—	(688,806)
處置附屬公司(附註45).....	—	14,815	(1,904)	—	—	—	—	—	—	(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	—	—	—	—	(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留存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末到期：

	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年提前悉數償付。
- 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。

按納任何新客戶前， 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鑒於付款記錄，有關款項仍被認為可予收回且於各報告期末後錄得大量還款，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融資(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，執行7.59%的固定年利率，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.....	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
一年後應付款項.....	<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.....	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， 貴公司可以發行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日按年償付，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日按年償付，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，貴公司可以發行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日按年償付，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日按年償付，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	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，將按系統方法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)
年內利潤及全面收益總額	—	—	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
年內利潤及全面收益總額	—	—	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
年內利潤及全面收益總額	—	—	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	1,089,653	1,089,653	1,184,880
					230,096	162,120	185,960	2,950,883	2,753,290	2,783,221
					<u>349,507</u>	<u>256,145</u>	<u>289,087</u>	<u>3,991,510</u>	<u>3,842,943</u>	<u>3,968,101</u>

* 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
年內利潤及全面收益總額.....	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應當參加由當地市政府管理的指定供款退休計劃。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. 附屬公司之收購

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>
收購產生的淨現金流入			
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>
收購產生的淨現金流入	
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. 附屬公司之出售

於2012年出售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出售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出售其在附屬公司北京東方歐美中持有的80%的股權。

於各自出售日的資產淨值如下：

	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：出售的資產淨值	(300)	(27,067)	(27,367)
	<u>—</u>	<u>12,933</u>	<u>12,933</u>
出售產生的淨現金流入：			
已收現金對價(附註)	300	25,000	25,300
減：出售的銀行結餘及現金	(1,653)	(15,532)	(17,185)
	<u>(1,353)</u>	<u>9,468</u>	<u>8,115</u>

附註： 由出售北京東方歐美而產生的剩餘的人民幣15,000,000元的現金對價後於2013年收取。

於2013年出售北京星凱

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

於各自出售日的資產淨值如下：

	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：	
出售淨資產	65,000
減：已收及應收對價	(64,952)
	<u>48</u>
出售產生的淨現金流入：	
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年出售福州世博、呼和浩特世博、星易家投資及上海晶庭

出售福州世博

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。

出售呼和浩特世博

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出售其持有的附屬公司呼和浩特世博51%的股權。出售後，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。

出售星易家投資

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出售其在附屬公司星易家投資中持有的80%的股權。

出售上海晶庭

於2014年7月，上海晶庭當時的非控股股東向上海晶庭作出資本供款。資本供款完成後，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>
收購產生的淨現金流入(流出)：					
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的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
一年之內.....	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，根據經營租賃支付的最低租賃款分別為人民幣483,836,000元、人民幣548,942,000元以及人民幣541,178,000元。貴集團依照不可撤銷的經營租賃協議租賃各種商場。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的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
一年之內.....	574,647	556,838	562,414
第二年至第五年之內(含首尾兩年).....	2,070,100	1,781,014	2,218,732
第五年之後.....	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
已簽訂合同但未於財務資料中提供撥備：			
— 與收購及興建投資物業(包括通過收購附屬公司)相關之資本開支.....	<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日時，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不具備重大影響，因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部辦理登記。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) 在有關期間內，下列各方被確定為貴集團的關聯方，相關關係如下所列：

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
紅星家俱集團有限公司 (「紅星家俱」)	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

<u>關聯方名稱</u>	<u>關係</u>
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附屬公司 (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
深圳紅星美凱龍	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) 在有關期間內， 貴集團與下列關聯方交易，詳情如下所列：

	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
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>
來自下列關聯方的租金：			
錢玉梅女士.....	1,017	1,090	1,039
	<u>1,017</u>	<u>1,090</u>	<u>1,039</u>
來自下列關聯方的利息收入：			
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>

附錄一

會計師報告

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，貴集團於有關期間內收購／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%的股權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%的股權(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，在各報告期末，貴集團已向下列關聯方提供擔保或接受下列關聯方提供之擔保，詳情如下所列：

	於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：

於有關期間內，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，於整個有關期間內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金額分別為人民幣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金額為人民幣2,063,986,000元、人民幣1,070,000,000元及人民幣530,000,000元。

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割後成立。相關抵押於分割完成後解除。於2014年12月31日，瀋陽晶森已悉數償付相關抵押貸款，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不具備重大影響，因該等關聯方具有良好的財務狀況。

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由關聯方提供的擔保：			
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元的銀行貸款以外，其他銀行授信額度也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
應收款項：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欠款金額：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之後結算，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(如附註2定義)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以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支取或償還調整。押金無息，且須於相關抵押貸款到期時退還。

(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
業績相關激勵付款	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總薪酬(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. 報告期間之後的事件

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一項增資及認購協議。依照該協議，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。總對價大約為人民幣432.97百萬元，其中大約有人民幣80.33百萬元以註冊股本的形式繳付，另有大約人民幣352.64百萬元支付到 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。

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的財務報表。

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
註冊會計師
香港
謹啟

2015年[●]

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

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

簡明綜合財務報表審閱報告

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

緒言

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

審閱範圍

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

結論

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

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

德勤•關黃陳方會計師行

註冊會計師

香港

2015年[●]月[●]日

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2015年3月31日止三個月

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

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合財務狀況表
於2015年3月31日

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

(續)

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

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

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合權益變動表
截至2015年3月31日止三個月

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

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合權益變動表
截至2015年3月31日止三個月 — (續)

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

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

簡明綜合現金流量表 截至2015年3月31日止三個月

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

(續)

附錄二

未經審核中期財務資料

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

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

簡明綜合財務報表附註
截至2015年3月31日止三個月

1. 一般資料

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

貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)主要經營及管理傢俱商場。

簡明綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為貴集團及其附屬公司的功能貨幣。

2. 編製基準

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

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

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史基準編製，惟投資物業按公平價值計量除外。

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

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

4. 不明朗估計之主要來源

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

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

5. 財務風險管理

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

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

貴集團於本中期風險管理政策及流程未有變動。

6. 收入及分部資料

分部收入及業績

以下為按可呈報及經營分佈列出的 貴集團的收入及業績分析。

	自有／ 租賃商場	委管商場	商品銷售 及相關服務	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年3月31日止期間					
分部收入					
— 來自外部客戶.....	1,287,154	601,253	19,075	35,584	1,943,066
分部業績.....	660,094	265,839	(22,526)	31,679	935,086
截至2014年3月31日止期間					
分部收入					
— 來自外部客戶.....	1,180,688	484,408	23,828	14,066	1,702,990
分部業績.....	582,671	216,089	(33,394)	10,783	776,149

附錄二

未經審核中期財務資料

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

分部收入及業績之對賬

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

附錄二

未經審核中期財務資料

來自主要產品及服務的收入

以下為對 貴集團來自外部客戶的收入的分析：

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

地理區域資料

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

於本中期及比較期間，沒有來自與任何一個單一外部客戶的交易的收入佔 貴集團總收入的10%或以上。

7. 其他收入

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

附錄二

未經審核中期財務資料

8. 其他損益

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

9. 其他開支

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

10. 財務成本

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

附錄二

未經審核中期財務資料

11. 稅前利潤

稅前利潤已扣除記入下列各項：

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

12. 所得稅開支

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

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

13. 股息

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

14. 每股盈利

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

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

於本中期及比較期間， 貴集團並無發行任何攤薄性潛在普通股。

15. 投資物業

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

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

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

在採用剩餘法對其他開發中的投資物業進行估值時，已假設相關投資物業將根據最新開發計劃開發及竣工。形成評估意見的過程中，採用了直接比較法，參考了有關市場中現有可供比較的銷售案例，亦已計及於評估日期與施工階段相關的應計施工成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

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

於2015年3月31日

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

附錄二

未經審核中期財務資料

於2014年12月31日

綜合財務狀況表

所載由 貴集團

持有的投資物業

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

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

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

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

於本中期內，並無轉入或轉出第3級的情況。

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

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

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

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

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

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

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

16. 物業、廠房及設備

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

附錄二

未經審核中期財務資料

17. 遞延稅項資產

以下為本中期確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

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

附錄二

未經審核中期財務資料

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

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

18. 其他非流動資產

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

附註：

(a)

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

19. 應收貿易及其他應收款項

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

附註：

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

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

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

20. 限制性銀行存款

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

附註：

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

限制性銀行存款的現行市場利率如下：

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

21. 銀行結餘及現金

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

附錄二

未經審核中期財務資料

銀行結餘的現行市場利率如下：

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

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

22. 應付貿易款項及其他應付款項

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

附錄二

未經審核中期財務資料

附註：

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

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

(b) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。

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

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

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

23. 銀行及其他借款

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

附註：

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

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

(b) 2015年3月31日及2014年12月31日的結餘並無擔保。

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

附錄二

未經審核中期財務資料

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

貴集團借款的實際利率(亦相當於合同約定利率)範圍如下：

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

浮動利率銀行借款的利率以中國人民銀行的基準利率為依據。

貴集團的銀行及其他借款以人民幣為單位。

24. 其他非流動負債

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

附註：

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

附錄二

未經審核中期財務資料

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

25. 股本

每股人民幣1.00元的已發行及繳足股本：

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

2015年1月4日，Candlewood Investment SRL（「Candlewood」）及Springwood Investment SRL（「Springwood」）與貴公司、紅星投資及貴公司其他股東訂立增資及認購協議，據此，Candlewood及Springwood以每股人民幣5.39元的價格進一步認購貴公司60,917,952股及19,411,086股股份。總對價約為人民幣432,973,000元，其中約人民幣80,329,000元繳足注入註冊資本，約人民幣352,644,000元則注入貴公司的股份溢價中。該項出資於2015年2月全部完成。在該項出資後，貴公司的註冊資本由人民幣3,000,000,000元增至人民幣3,080,329,038元。

26. 資本承擔

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

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

27. 或有負債

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

28. 關聯方交易

貴集團擁有下列關聯方結餘及交易。

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

關連方名稱	關係
車建興先生	最終控股股東
陳淑紅女士	車建興先生之妻
車國興先生	車建興先生之弟
車建芳女士	車建興先生之妹
錢玉梅女士	車建興先生之近親
紅星傢俱集團有限公司(「紅星傢俱」)	由車建興先生控制
常州市紅星裝飾城(「常州裝飾城」)	由車建興先生控制
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司(「揚州全球」)	由車建興先生近親控制
濟寧鴻瑞置業有限公司(「濟寧鴻瑞」)	由車建興先生近親控制
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司(「陝西鴻瑞」)	由車建興先生近親控制
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司(「徐州國際」)	由車建興先生近親控制
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司(「徐州全球」)	由車建興先生近親控制

附錄二

未經審核中期財務資料

關連方名稱	關係
興化市星凱家居生活廣場有限公司 (「興化星凱」)	受車建興先生近親重大影響
紅星投資	最終控股公司
上海企發集團	與紅星投資受共同控制
蚌埠紅星美凱龍家居生活博覽中心有限公司 (「蚌埠博覽」)	受 貴公司關鍵管理人員重大影響
金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)	受 貴公司關鍵管理人員重大影響
上海名藝商業企業發展有限公司及其附屬公司 (統稱「上海名藝」)	貴集團的合營企業
成都東泰商城有限公司(「成都東泰」)	貴集團的合營企業
西安佳鑫紅星家居有限責任公司(「西安佳鑫」)	貴集團的合營企業
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場 有限公司(「深圳紅星」)	貴集團的聯營企業
蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司 (「蘇州中翔」)	貴集團的聯營企業

附錄二

未經審核中期財務資料

(b) 於本中期及比較期間，貴集團與下列關聯方進行交易，詳情如下：

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

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

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

(ii)與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押物業：

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

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

附錄二

未經審核中期財務資料

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

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

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

(d) 於各報告期末，貴集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下所列：

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

附註：該等金額無擔保、免息及按要求償還。

附錄二

未經審核中期財務資料

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

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

	於2015年3月31日	於2014年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
預收租金及服務費：貿易性質		
陝西鴻瑞.....	1,250	1,250
徐州全球.....	458	458
興化星凱.....	1,634	1,634
錢玉梅女士.....	—	175
上海名藝.....	684	684
上海企發集團.....	6,383	6,383
	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 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
就提供的擔保應付關聯方的款項：		
紅星投資(其他應付款項).....	—	231,464
上海企發集團(其他應付款項).....	419,345	—
上海企發集團(非流動負債).....	—	419,345
	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以及上海企發集團

附錄二

未經審核中期財務資料

或紅星投資應攤份額確定。所需押金水平將根據相關抵押貸款的支取或償還調整。押金無息，且應於相關抵押貸款到期時退還。

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

(e) 主要管理人員酬金

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

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

29. 公允價值

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

附錄三

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港註冊會計師)所編製的關於本集團截至2014年12月31日止三個年度財務資料的會計師報告的一部分，載入**[編纂]**僅供參考之用。未經審核備考財務資料應與**[編纂]**「財務資料」一節及**[編纂]**附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據《上市規則》第4.29條編製僅作說明用途的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明性報表，載列如下以說明**[編纂]**對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如**[編纂]**已於2014年12月31日進行。

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明目的編製，鑒於其假設性質，此報表可能無法真實反映本集團於2014年12月31日或**[編纂]**後任何未來日期的財務狀況。該報表乃基於源自**[編纂]**附錄一會計師報告所示於2014年12月31日的綜合財務狀況表之於相同日期的綜合資產淨值編製，並經如下調整。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團持有的物業及長春紅星美凱龍全球家居置業有限公司、大連紅星美凱龍投資發展有限公司、Shenyang Red Star Macalline Shibo Home Furnishing Co., Ltd.、上海星龍房地產開發有限公司及雲南紅星美凱龍置業有限公司持有的六項物業於2015年3月31日所進行估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話：+852 2846 5000 傳真：+852 2169 6001
許可證號：C-030171

敬啟者：

我們遵照閣下指示，對紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業（分類為A部分）及由六家公司持有的6項物業（「回購商場」（分類為B部分）進行估值，我們證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下呈述我們對該等物業權益於2015年3月31日（「估值日期」）的市值意見。

據貴集團告知，這六個回購商場的財務業績（即這六個目前由六家公司持有的回購商場直接應佔的資產、負債、收入及開支）自其被處置起一直併入貴集團財務報表。這六個回購商場實際上被視作貴集團的自營商場。這六個回購商場包括：

- 瀋陽紅星美凱龍世博家居生活廣場置業有限公司持有的商場（「瀋陽鐵西商場」）
- 長春紅星美凱龍家居生活置業有限公司持有的商場（「長春遠達商場」）
- Shenyang Red Star Macalline Shibo Home Furnishing Company Limited（「瀋陽世博」）持有的商場

- 上海星龍房地產開發有限公司持有的商場（「上海浦江商場」）
- 大連紅星美凱龍投資發展有限公司持有的商場（「大連華南商場」）
- 雲南紅星美凱龍置業有限公司持有的商場（「昆明西山商場」）

我們之估值基於市場價值進行。我們界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

我們採用收入法對A部分第一類物業權益及B部分物業權益進行估值，計及自現有租約所獲取的物業租金收入及於現有市場中可取得的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市場價值。

對估值日期當天仍在開發中的A部分第二類物業權益進行估值時，我們假設該等物業將會根據 貴集團向我們提供的最新發展方案發展及落成。在達致我們的估值意見時，我們已採用直接比較法，參照有關市場中可供比較的銷售案例，並已計及於估值日期的施工階段的應計施工成本及專業費用，以及預計為完成開發將引致的餘下成本及費用。

我們採用直接比較法對A部分第三類物業權益進行估值，假設該等物業權益依照其現狀及可即時交吉出售，並參照有關市場中現有可供比較的銷售交易而進行估值。

我們進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，我們假設該等物業權益概無涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制或支銷。

在進行物業權益估值時，我們遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

附錄四

物業估值報告

我們相當依賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他一切有關事項的建議。

我們曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證和官方計劃，並已作出有關查詢。我們在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們相當依賴 貴公司中國法律顧問通力律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

我們並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設我們所獲業權文件和正式地盤圖紙所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。我們並無進行實地測量。

我們曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。我們估值時假設該等方面的狀況均為良好，且施工過程中不會引致任何意外成本和延誤。此外，我們並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於2014年11月及2015年1月，Arnold Gao先生、Echo Li女士、York Rong先生、Chris Yu女士、Jerry Shen先生、Winnie Xu女士、Sifan Liu先生、Edwards Yang先生及Evelyn Xu女士對物業進行了視察。Arnold Gao是皇家特許測量師學會會員及合資格的中國土地評估師。Echo Li女士、York Rong先生、Chris Yu先生及Jerry Shen先生是中國房地產估價師，Winnie Xu女士是中國註冊資產評估師，Sifan Liu先生擁有6年的中國物業估值經驗，Edwards Yang先生及Evelyn Xu女士擁有2年的中國物業估值經驗。

該估值及其結論乃基於 貴集團向我們提供的資料。我們並無理由懷疑有關資料的真實性、準確性或完整性。我們亦並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。然而，總是會存在該估值及其結論基於不準確或不完整的資料之風險。在該等情況下，對於有關依賴該估值(或其任何部分)而產生的任何損失，我們概不負責。

在未獲得我們書面批准所示形式及內容的情況下，本報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得以任何方式收錄於任何文件、通函或聲明。

本報告僅供受件人之所示特定目的使用，對於任何其他方因依賴該評估或其任何部分而產生的任何損失，我們概不負責。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣單位均為人民幣。

我們的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

此致

中國
上海市
普陀區
怒江北路598號
紅星世貿大廈
9樓

紅星美凱龍家居集團股份有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟
2015年[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

價值概述

A部分 — 貴集團持有的物業權益

第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於2015年3月31日
		現況下的市值
		人民幣元
1.	一棟商業用樓房 中國 江蘇省 常州市 天寧區 飛龍路68號	445,000,000
2.	一棟商業用樓房 中國 江蘇省 常州市 天寧區 飛龍路72號	995,000,000
3.	無錫錫山商場 中國 江蘇省 無錫市 錫山區 錫山經濟開發區 團結南路1號	2,111,000,000
4.	南京卡子門商場 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 卡子門大街29號	3,045,000,000
5.	上海真北商場 中國 上海市 普陀區 梅川路129號	1,976,000,000
6.	上海浦東滬南商場 中國 上海 浦東新區 臨御路518號	4,036,000,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2015年3月31日
		現況下的市值
		人民幣元
7.	上海汶水商場 中國 上海市 寶山區 汶水路1555號	3,145,000,000
8.	上海吳中路商場 中國 上海市 閔行區 吳中路1388號	1,666,000,000
9.	上海真北店二期商場 中國 上海普陀區 真北路1058號	4,276,000,000
10.	濟南天橋商場 中國 山東省 濟南市 天橋區 北園大街225號	1,947,000,000
11.	鄭州商都商場 中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商都路1號	3,236,000,000
12.	杭州古墩商場 中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路701號	無商業價值
13.	成都武侯商場 中國 四川省 成都市 武侯區 佳靈路9號	1,328,000,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2015年3月31日
		現況下的市值
		人民幣元
14.	上海浦東金橋商場 中國 上海 浦東新區 金藏路100號	2,611,000,000
15.	煙台二期商場 中國 山東省 煙台市 芝罘區 機場路281號	735,000,000
16.	重慶二郎商場 中國 重慶 九龍坡區 迎賓大道以東	920,000,000
17.	盤錦興隆商場 中國 遼寧省 盤錦市 興隆台區 環城南路198號	379,000,000
18.	常州武進商場 中國 江蘇省 常州市 武進區 常武南路599號	451,000,000
19.	大慶世博商場 中國 黑龍江省 大慶市 高新區 世紀大道以南、緯二路以北和 雙擁街以東	680,000,000
20.	廊坊凱宏商場 中國 河北省 廊坊市 安次區 南龍道33號	575,000,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2015年3月31日
		現況下的市值
		人民幣元
21.	華運商場 中國 天津市 河東區 津濱大道160號	2,113,000,000
22.	瀋陽鐵西商場二期商場 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區2區 北二東路35號	545,000,000
23.	北京西四環商場 中國 北京市 豐台區 西四環路113號	2,457,000,000
24.	北京東四環商場 中國北京朝陽區東四環 中路193號	3,034,000,000
25.	天津河西商場 中國 天津市 河西區 黑牛城道18號	1,579,000,000
26.	天津紅橋商場 中國 天津市 紅橋區 紅旗路1號	1,033,000,000
27.	北京北四環商場 中國 北京市 朝陽區 北沙灘1號	無商業價值
28.	天津東麗商場 中國 天津市 東麗區 津塘路427號	841,000,000
		小計： <u>46,159,000,000</u>

附錄四

物業估值報告

第二類 — 貴集團於中國持有之開發中物業權益

編號	物業	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
29.	名為武漢額頭灣商場的三棟在建樓房 位於中國湖北省武漢市礄口區礄孝高速公路以東、三環線以南及宜家武漢商場以北	1,560,000,000
30.	名為瀋陽于洪商場的三棟在建樓房 位於中國遼寧省瀋陽市于洪區黃河北大街158號	844,000,000
31.	名為長沙岳麓商場的一棟在建樓房 位於中國湖南省長沙市岳麓大道以北、岳華路以東和彩虹路以西	525,000,000
32.	名為天津塘沽商場的一棟在建樓房 位於中國天津市濱海新區雲山道以南4668號	576,000,000
33.	名為哈爾濱松北商場的一棟在建樓房 位於中國黑龍江省哈爾濱市松北區中源大道以南	365,000,000
34.	名為重慶涪陵商場的一棟在建樓房 位於中國重慶市涪陵區李渡新區太乙大道與太白大道交匯處	355,000,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2015年3月31日 現況下的市值
35.	名為中山港口商場的一棟在建樓房 位於中國廣東省中山市港口鎮港口大道15號	人民幣元 302,000,000
36.	名為無錫太湖商場的一棟在建樓房 位於中國江蘇省無錫市濱湖區五湖大道以西和觀山路以北	717,000,000
37.	名為武漢漢陽商場的一棟在建樓房 位於中國湖北省武漢市漢陽區龍陽大道特8號	568,000,000
38.	名為天津北辰商場的一棟在建樓房 位於中國天津市北辰區京津路與龍門東道交匯處	671,000,000

附錄四

物業估值報告

編號	物業	於2015年3月31日 現況下的市值
39.	名為合肥四里河商場的一幢在建樓房 位於中國安徽省合肥市廬陽區四里河路以西和潛山路以北	人民幣元 235,000,000
40.	名為南京浦口商場的一幢在建樓房 位於中國江蘇省南京市浦口區浦口大道以北	517,000,000
	小計：	7,235,000,000
第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益		
41.	名為哈爾濱西客站商場的一幅土地 位於中國黑龍江省哈爾濱市道里區城鄉路與和諧大道交匯處	325,000,000
	小計：	325,000,000
	A部分合計：	<u>53,719,000,000</u>

附錄四

物業估值報告

B部分 — 六家公司持有的物業權益

編號	物業	於2015年3月31日
		現況下的市值
		人民幣元
42.	瀋陽鐵西商場 中國 瀋陽市 鐵西區 北二東路35號	3,000,000,000
43.	長春商場 位於中國 吉林省 長春市 二道區 河東路以南、裕民路以北、遠達大街以東	1,113,000,000
44.	瀋陽商場 中國 遼寧省 瀋陽市 渾南新區 渾南西路10號	1,627,000,000
45.	星龍商場 中國 上海 閔行區 浦江鎮 浦星公路1969號	1,137,000,000
46.	大連商場 位於中國 遼寧省 大連市 甘井子區 華東路以西和中華路以北	1,330,000,000
47.	雲南商場 中國 雲南省 昆明市 西山區 廣福路318號	869,000,000
	B部分合計：	9,076,000,000

附錄四

物業估值報告

A部分 — 貴集團持有的物業權益

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日														
				現況下的市值														
				人民幣元														
1.	一棟商業用樓房 中國江蘇省常州市天寧區飛龍路68號	<p>該物業包括一幅佔地面積約9,933.4平方米的土地，以及建於該土地上於2002年10月竣工的一棟五層商業用樓房（作為常州飛龍商場的一部分）。</p> <p>該物業位於天寧區竹林南路以南、青龍西路以北、紅梅南村以西和紅梅西村以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約34,012.46平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一樓</td> <td>7,992.77</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>7,751.20</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>7,751.20</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td>7,604.50</td> </tr> <tr> <td>五樓</td> <td>2,912.79</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>34,012.46</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	總建築面積 (平方米)	一樓	7,992.77	二樓	7,751.20	三樓	7,751.20	四樓	7,604.50	五樓	2,912.79	合計：	<u>34,012.46</u>	於估值日期，除租用面積約28.08平方米的部分物業空置以外，該物業被租賃給多方作商業用途。	445,000,000
樓層	總建築面積 (平方米)																	
一樓	7,992.77																	
二樓	7,751.20																	
三樓	7,751.20																	
四樓	7,604.50																	
五樓	2,912.79																	
合計：	<u>34,012.46</u>																	
		該物業已獲授土地使用權，於2042年10月8日屆滿，作商業用途。																

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 常國用(2002)字第000135號，佔地面積約9,933.40平方米的物業土地使用權已授予常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司（「常州美凱龍」，貴公司的直接全資附屬公司），於2042年10月8日屆滿，作商業用途。
2. 根據一張房屋所有權證 — 常房權證字第00092399號，總建築面積約34,012.46平方米的物業歸常州美凱龍所有。
3. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予中國建設銀行常州武進支行（「該銀行」），作為該銀行與常州美凱龍已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣90,000,000元，抵押期限由2006年10月11日至2015年12月30日。
4. 根據236份展覽空間協議，總租用面積約23,630.56平方米的部分物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日屆滿，總現時年租金為人民幣39,899,022元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有租賃協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣110元至人民幣142元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣141元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 常州美凱龍合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，常州美凱龍有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元																
2.	一棟商業用 樓房 中國江蘇省 常州市天寧 區飛龍路72 號	<p>該物業包括一幅佔地面積約36,430平方米的土庫，以及建於該土地上於2003年12月竣工的一棟五層商業用樓房(包括一層地下室)(作為常州飛龍商場的一部分)。</p> <p>該物業位於天寧區竹林南路以南、青龍西路以北、紅梅南村以西和紅梅西村以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約87,562.96平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積約75平方米的部分物業空置以外，該物業被租賃給多方作商業用途。</p>	995,000,000																
		<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負一樓</td><td>16,499.31</td></tr><tr><td>一樓</td><td>13,178.18</td></tr><tr><td>二樓</td><td>14,374.60</td></tr><tr><td>三樓</td><td>14,504.99</td></tr><tr><td>四樓</td><td>14,678.94</td></tr><tr><td>五樓</td><td>14,326.94</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>87,562.96</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	負一樓	16,499.31	一樓	13,178.18	二樓	14,374.60	三樓	14,504.99	四樓	14,678.94	五樓	14,326.94	合計：	<u>87,562.96</u>		
樓層	總建築面積 (平方米)																			
負一樓	16,499.31																			
一樓	13,178.18																			
二樓	14,374.60																			
三樓	14,504.99																			
四樓	14,678.94																			
五樓	14,326.94																			
合計：	<u>87,562.96</u>																			
		<p>該物業已獲授土地使用權，於2042年12月1日屆滿，作商業用途。</p>																		

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 常國用(2004變)字第000382號，佔地面積約36,430.00平方米的物業土地使用權已授予常州世界傢俱家居廣場有限公司(「常州世界」，貴公司的全資附屬公司)，於2042年12月1日屆滿，作商業用途。
2. 根據一張房屋所有權證 — 常房權證字第00177139號，總建築面積約87,562.96平方米的物業歸常州世界所有。
3. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予中國建設銀行常州武進支行(「該銀行」)，作為該銀行與常州世界已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣400,000,000元，抵押期限由2007年9月10日至2016年12月30日。
4. 根據276份展覽空間協議，總租用面積約62,083.11平方米的部分物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日屆滿，總現時年租金為人民幣86,487,785元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣116元至人民幣121元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣120元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 常州世界合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，常州世界有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
3.	無錫錫山商場 中國江蘇省 無錫市錫山 區錫山經濟 開發區團結 南路1號	<p>該物業包括一幅佔地面積約126,300.8平方米的土地，以及建於該土地上分別於2003年及2008年竣工的二棟四層與一棟五層商業用樓房。</p> <p>該物業位於錫山區團結南路1號。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約187,752.83平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積約84.49平方米的部分物業空置以外，該物業被租賃給多方作商業用途。</p>	2,111,000,000
		一號館		
			總建築面積 (平方米)	
		樓層		
		一樓	21,944.29	
		二樓	20,318.78	
		三樓	20,318.76	
		四樓	17,865.47	
		小計：	80,447.30	
		二號館		
			總建築面積 (平方米)	
		樓層		
		一樓	13,589.58	
		二樓	12,694.47	
		三樓	12,670.05	
		四樓	12,400.58	
		五樓	12,116.37	
		小計：	63,471.05	

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
		三號館		
			總建築面積 (平方米)	
		樓層		
		一樓	18,576.43	
		二樓	17,622.21	
		三至四樓	7,635.84	
		小計：	43,834.48	
		合計：	187,752.83	

該物業已獲授土地使用權，期限各不相同，分別於2045年7月25日、2049年3月2日及2051年6月18日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據三張國有土地使用證 — 錫土國用(2000)字第203號、錫土國用(2001)字第0543號和錫土國用(2005)字第0545號，佔地面積約126,300.80平方米的物業土地使用權已授予無錫紅星美凱龍國際傢俱裝飾有限公司（「無錫傢俱」，貴公司的全資附屬公司），期限各不相同，分別於2045年7月25日、2049年3月2日及2051年6月18日屆滿，作商業用途。
2. 根據三張房屋所有權證 — 錫房權證東亭字第19019473號、第19031296號和錫房權證錫山字第XS1000104001號，總建築面積約187,752.83平方米的物業歸無錫傢俱所有。
3. 根據三份抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予中國銀行錫山支行（「該銀行」），作為該銀行與無錫傢俱已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣420,000,000元，抵押期限由2006年7月13日至2020年1月30日。
4. 根據670份展覽空間協議，總租用面積約147,383.54平方米的部分物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年2月28日至2015年11月30日之間屆滿，總現時年租金為人民幣147,180,359元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣21元至人民幣112元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣90元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。

6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
- a. 無錫傢俱合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，無錫傢俱有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
4.	南京卡子門商場 中國江蘇省 南京市秦淮區卡子門大街29號	該物業包括一幅佔地面積約54,796.10平方米的土地，以及建於該土地上於2010年1月竣工的一棟四層商業用樓房(包括二層地下室)和一棟辦公樓。 該物業位於秦淮區卡子門大街29號。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	3,045,000,000

該物業總建築面積約170,627.42平方米。詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
商業用樓房	
負二樓	28,074.15
負一樓	28,074.15
一樓	28,357.90
二樓	28,357.90
三樓	28,357.90
四樓	28,539.79
五樓	465.64
小計：	170,227.42
辦公樓	
一樓	200.00
二樓	200.00
小計	400.00
合計：	170,627.42

該物業已獲授土地使用權，於2047年2月25日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 寧秦國用(2007)第07080號，佔地面積約54,796.10平方米的物業之土地使用權已授予南京名都家居廣場有限公司(「南京名都」，貴公司的間接全資附屬公司)用作商業用途，該授權將於2047年2月25日屆滿。
2. 根據一張房屋所有權證 — 寧房權證秦初字第301272號，總建築面積約168,444.89平方米的部分物業歸南京名都所有。
3. 在對該物業估值時，我們並未向總建築面積約2,182.53平方米的部分物業計入商業價值，原因是其並未獲得任何施工許可及房屋所有權證。
4. 根據三份抵押合同，一幅佔地面積約54,796.1平方米的土地及總建築面積約168,444.89平方米的商業用樓房已抵押予中國工商銀行南京南部支行(「該銀行」)，作為該銀行與南京名都已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣1,050,000,000元，抵押到期日各不相同，分別為2021年6月1日和2021年12月30日。
5. 根據545份展覽空間協議，總租用面積約106,554.44平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年4月30日至2015年7月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣243,959,660元。
6. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣154元至人民幣206元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣175元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 南京名都合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註4所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，南京名都有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置附註1及附註2中提到的部分物業；及
 - c. 附註3所述部分物業尚未獲得任何施工許可及房屋所有權證，貴集團或會須強制整改，且可能會被處以最高約為施工成本10%的罰款。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元												
5.	上海真北商場 中國上海普陀區梅川路1129號	<p>該物業包括一幅佔地面積約28,590.00平方米的土地，以及建於該土地上於2000年10月竣工的一棟四層商業用樓房。</p> <p>該物業位於普陀區梅川路以南、怒江北路以北、丹巴路以西以及真北路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約61,655.21平方米。詳情如下：</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途。	1,976,000,000												
		<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>一樓</td><td>15,506.34</td></tr><tr><td>二樓</td><td>15,451.92</td></tr><tr><td>三樓</td><td>15,470.33</td></tr><tr><td>四樓</td><td>15,226.62</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>61,655.21</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	一樓	15,506.34	二樓	15,451.92	三樓	15,470.33	四樓	15,226.62	合計：	<u>61,655.21</u>		
樓層	總建築面積 (平方米)															
一樓	15,506.34															
二樓	15,451.92															
三樓	15,470.33															
四樓	15,226.62															
合計：	<u>61,655.21</u>															
		<p>該物業已獲授土地使用權，於2043年10月7日屆滿，作商業用途。</p>														

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證 — 滬房地普字(2004)第014972號，總建築面積約61,655.21平方米的該物業歸上海紅星美凱龍裝飾傢俱城有限公司(「上海傢俱城」，貴公司擁有94%權益的附屬公司)所有，總佔地面積約28,590平方米的物業土地使用權已授予上海傢俱城，作商業用途的授權將於2043年10月7日屆滿。
2. 根據一份抵押合同，該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司上海分行(「該銀行」)，作為對該銀行與上海傢俱城訂立的貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣600,000,000元，抵押期限由2009年7月30日至2024年7月29日。
3. 根據394份展覽空間協議，總租用面積約50,945.25平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日至2016年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣134,843,044元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣120元至人民幣310元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣237元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 上海傢俱城合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，上海傢俱城有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
6.	上海浦東 滬南商場 中國上海浦 東新區臨御 路518號	該物業包含一幅佔地面積約56,868.00 平方米的土地，以及建於該土地上於 2010年5月竣工的一棟七層商業用樓 房(包括二層地下室)。 該物業位於浦東新區臨御路518號。 本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通 方便。	於估值日期， 該物業被租賃 給多方作商業 用途，而物業 的某些部分被 用作辦公室和 停車場。	4,036,000,000

該物業總建築面積約237,337.36平方
米。詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
負二樓	39,811.69
負一樓	39,367.42
一樓	26,759.83
二樓	26,606.24
三樓	26,606.24
四樓	26,606.24
五樓	26,606.21
六樓	24,973.51
合計：	237,337.36

該物業已獲授土地使用權，分別
於2046年8月8日及2056年8月8日屆
滿，作商業及辦公室用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證 — 滬房地普字(2015)第013877號，總建築面積約237,337.36平方米的物業歸上海紅星美凱龍全球家居有限公司(「上海全球」，貴公司的全資附屬公司)所有，佔地面積約56,868.00平方米的物業土地使用權已授予上海全球，作商業用途及作辦公室用途的授權分別將於2046年8月8日及2056年8月8日屆滿。
2. 根據三份抵押合同，該物業的土地使用權及商業用樓房已抵押予中國交通銀行上海市市西支行(「該銀行」)，作為該銀行與上海全球已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押額合計為人民幣715,660,000元抵押期限由2012年6月15日至2020年6月11日。
3. 根據598份展覽空間協議，總租用面積約143,879.63平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年5月31日至2016年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣289,441,747元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣90元至人民幣240元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣164元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 上海全球合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，上海全球有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證 — 滬房地實字(2012)第022036號，總建築面積約139,456.63平方米的物業歸上海山海藝術傢俱有限公司(「山海藝術傢俱」，貴公司擁有88%權益的附屬公司)所有，佔地面積約51,375平方米的物業土地使用權已授予山海藝術傢俱，於2045年3月30日屆滿，作商業用途。
2. 根據兩份抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予中國民生銀行上海分行(「該銀行」)，作為該銀行與山海藝術傢俱已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額分別為人民幣700,000,000元和人民幣300,000,000元，抵押期限由2009年8月24日至2017年6月24日，及2009年11月24日至2017年9月24日。
3. 根據508份展覽空間協議，總租用面積約90,728.19平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月25日至2016年9月15日之間屆滿，總現時年租金為人民幣227,744,331元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣170元至人民幣220元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣198元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 山海藝術傢俱合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，山海藝術傢俱有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
8.	上海吳中路 商場 中國上海市 閔行區吳中 路1388號	該物業包括一幅佔地面積約24,347.00 平方米的土地，以及建於該土地上於 2013年1月竣工的一棟六層商業用樓 房(包括二層地下室)。 該物業位於閔行區吳中路以南、虹井 路以西及金匯路以東。本區域設施優 良，毗鄰主幹道，交通方便。	於估值日期， 該物業被租賃 給多方作商業 用途，而物業 的某些部分被 用作辦公室和 停車場。	1,666,000,000

該物業總建築面積約99,949.38平方
米。詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
負二樓	17,9852.6
負一樓	17,071.78
一樓	11,083.00
二樓	12,843.00
三樓	12,843.00
四樓	12,843.00
五樓	12,843.00
六樓	2,570.00
合計：	<u>99,949.38</u>

該物業已獲授土地使用權，於2051年
5月31日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證 — 滬房地閔字(2014)第004204號，總建築面積約99,949.38平方米的物業歸上海虹欣歐凱家居有限公司(「上海虹欣歐凱」，貴公司擁有50%權益的附屬公司)所有，佔地面積約24,347.00平方米的物業土地使用權已授予上海虹欣歐凱，於2051年5月31日屆滿，作商業用途。
2. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予盛京銀行上海普陀區支行(「該銀行」)，作為該銀行與上海虹欣歐凱已訂立借款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣400,000,000元，抵押期限由2014年2月20日至2019年2月19日。
3. 根據325份展覽空間協議，總租用面積約48,227.65平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年4月28日至2017年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣108,230,768元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣140元至人民幣220元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣203元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 上海虹欣歐凱合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，上海虹欣歐凱有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
9.	上海真北店 二期商場 中國上海市 普陀區真北 路1058號	<p>該物業包括一幅佔地面積約54,217.00平方米的土地，以及建於該土地上於2008年1月竣工的一棟六層商業用樓房(包括二層地下室)。</p> <p>該物業位於普陀區真北路1058號。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	4,276,000,000

該物業總建築面積約234,582.08平方米。詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
負二樓	40,951.18
負一樓	39,898.21
一樓	24,812.03
二樓	26,129.89
三樓	27,141.19
四樓	25,780.91
五樓	25,423.71
六樓	24,444.96
合計：	<u>234,582.08</u>

該物業已獲授土地使用權，於2054年2月15日屆滿，作綜合用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證 — 滬房地普字(2013)第004517號，總建築面積約234,582.08平方米的物業歸上海新偉置業有限公司(「上海新偉」，貴公司擁有96%權益的附屬公司)所有，佔地面積約54,217.00平方米的物業土地使用權已授予上海新偉，於2054年2月15日屆滿，作綜合用途。
2. 根據三份最高額抵押合同，該物業的土地使用權及房屋已抵押予中國民生銀行上海分行(「該銀行」)，作為該銀行與上海新偉已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣1,300,000,000元，抵押期限由2014年6月16日至2016年6月16日。
3. 根據548份展覽空間協議，總租用面積約128,485.13平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日至2022年4月27日之間屆滿，總現時年租金為人民幣291,964,797元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣170元至人民幣220元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣178元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 上海新偉合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，上海新偉有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
10.	濟南天橋商場 中國山東省 濟南市天橋區北園大街225號	<p>該物業包含四幅總佔地面積約45,974.80平方米的土地，以及建於該土地上於2010年竣工的一棟七層商業用樓房（包括一層地下室）。</p> <p>該物業位於天橋區北園大街以北和歷山北路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，家居生活商場和商業用樓房鱗次櫛比。</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	1,947,000,000

該物業總建築面積約157,216.00平方米。經營面積的詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
負一樓	33,294.00
一樓	17,830.20
二樓	17,853.30
三樓	17,830.20
四樓	17,276.30
五樓	17,276.30
六樓	16,617.20
七樓	16,617.20
合計：	<u>157,216.00</u>

該物業已獲授土地使用權，於2045年6月29日、2048年4月20日及2048年11月10日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據四張國有土地使用證 — 天橋國用(2011)第0400049號、0400050號、0400051號和0400052號，總佔地面積約45,974.80平方米的四幅土地之土地使用權被授予濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司（「濟南世博」，貴公司擁有70%權益的附屬公司），該授權將分別於2045年6月29日、2048年4月20日和2048年11月10日屆滿，作商業用途。
2. 根據一張房屋所有權證 — 濟房權證天字第203107號，總建築面積約157,216.00平方米的建築歸濟南世博所有作商業用途。
3. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予中國工商銀行濟南濼源支行（「該銀行」），作為該銀行與濟南世博已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押為人民幣635,000,000元，抵押期限為十年。
4. 根據497份展覽空間協議，總租用面積約97,757.80平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年1月31日至2015年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣158,208,599元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣80元至人民幣140元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣138元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 濟南世博合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，濟南世博有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
				人民幣元
11.	鄭州商都商場	該物業包含一幅佔地面積約47,171,111平方米的土地，以及建於該土地上分別於2008年12月和2011年8月竣工的2棟商業用樓房。	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	3,236,000,000
	中國河南省鄭州市鄭東新區商都路1號	該物業位於商都路1號，鄭東新區商都路以南、中州大道以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。		
		該物業總建築面積約177,944.64平方米。詳情如下：		
				總建築面積 (平方米)
		樓層		
		A棟		
		負一樓		13,494.52
		一樓		12,655.00
		二樓		12,666.73
		三樓		12,666.73
		四樓		12,494.07
		五樓		12,494.07
		六樓		12,494.07
		七樓		1,700.00
		九樓		88.24
		小計		90,753.43
		B棟		
		負一樓		12,797.98
		一樓		12,239.42
		二樓		12,346.08
		三樓		12,345.88
		四樓		12,345.88
		五樓		12,345.88
		六樓		11,979.88
		七樓		790.21
		小計		87,191.21
		合計：		177,944.64

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

該物業已獲授土地使用權，於2045年9月13日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 鄭國用(2013)第XQ1081號，佔地面積約47,171.11平方米的物業土地使用權已授予鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司(「鄭州國際」， 貴公司擁有50%權益的附屬公司)，於2045年9月13日屆滿，作商業用途。
2. 根據20張房屋所有權證 — 鄭房權證字第1301203454號、1301203508號、1301203431號、1301203444號、1301203424號、1301203426號、1301203425號、1301202126號、1301202120號、1301202137號、1301202027號、1301202189號、1301202130號、1301202124號、1301202133號、1301202199號、1301202193號、1301202196號、1301203515號及1301203519號，總建築面積約176,244.64平方米的物業部分歸鄭州國際所有。
3. 在對該物業進行估值過程中，我們並未向總建築面積約1,700.00平方米的部分物業計入商業價值，其並未獲得任何施工許可及房屋所有權證。
4. 根據3份抵押合同，一幅佔地面積約12,427.97平方米之土地的部分以及總建築面積約74,421.12平方米(包含物業)之商業用樓房的部分，均已抵押予中國銀行河南分行(「該銀行」)，作為對該銀行與鄭州國際已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣300,000,000元，抵押期限各不相同，到期日分別為2015年5月20日和2015年6月19日。
5. 根據648份展覽空間協議，總租用面積約134,891.69平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日至2015年5月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣243,379,675元。
6. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣110元至人民幣200元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣152元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 鄭州國際合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權；及

- b. 除附註4所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，鄭州國際有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置附註1及附註2所述部分物業；及
- c. 附註3所述部分物業尚未獲得任何施工許可及房屋所有權證，貴集團或會須強制整改，且可能會被處以最高約為施工成本10%的罰款。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
12.	杭州古墩商場 中國浙江省 杭州市西湖區古墩路 701號	該物業包含於2009年竣工的一棟15層商業用樓房(包括一層地下室)的第2層。 該物業位於西湖區育英路以南、新風路以北、古墩路以西以及紫荊花路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。 該物業總建築面積約13,483.36平方米。	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途。	人民幣元 無商業價值

附註：

1. 根據杭州紫金實業投資有限公司與上海紅星美凱龍企業管理有限公司之間訂立的物業轉讓補充協議，總建築面積約13,483.36平方米的物業已訂約出讓予杭州紅星美凱龍世博家居有限公司(「杭州世博」，貴公司的全資附屬公司)，對價為人民幣70,000,000元。
2. 在對物業進行估值過程中，我們並未向未獲土地使用權證及房屋所有權證的物業計入本集團名下的商業價值。但為供參考，在假設已獲得相關房產證且該房屋可自由轉讓的情況下，我們認為該物業於估值日期的市值可能為人民幣219,000,000元。
3. 根據48份展覽空間協議，總租用面積約9,965.00平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年4月30日屆滿，總現時年租金為人民幣1,802,106元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣140元至人民幣150元(不包括管理費)；

附錄四

物業估值報告

- c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣148元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
- a. 在依據相關法律法規、具約束力合同及其他法律文書獲取必要審批及同意，並支付相關規定費用後獲取房屋所有權證方面，並無發現杭州世博存在任何重大法律障礙。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
13.	成都武侯商場 中國四川省 成都市武侯 區佳靈路9 號	<p>該物業包含一幅佔地面積約26,216.09平方米的土地，以及建於該土地上於2007年3月竣工的一棟五層商業用樓房。</p> <p>該物業位於武侯區長益路以南、二環路以北、佳靈路以西以及董家灣北街以東。本區域彙集家居商場，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	1,328,000,000

物業總建築面積約78,177.68平方米。
詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
負一樓	16,622.82
一樓	12,235.09
二樓	12,481.38
三樓	12,448.53
四樓	12,202.63
五樓	12,187.23
合計：	<u>78,177.68</u>

該物業已獲授土地使用權，分別於2047年1月31日和2077年1月31日屆滿，作停車用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據七張國有土地使用證 — 武國用(2011)第16876號、16864號、16818號、16865號、16901號、16900號和16863號，佔地面積約21,885.45平方米的部分物業土地使用權已授予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」，貴公司擁有50%權益的附屬公司），於2047年1月31日屆滿，作商業用途。
2. 根據國有土地使用證 — 武國用(2010)第5046號，佔地面積約4,330.64平方米的物業土地使用權已授予成都長益，於2077年1月31日屆滿，用作停車場。
3. 根據八張房屋所有權證 — 成房權證監證字第2788955號、2788956號、2788957號、2788958號、2788959號、2788963號、2788968號和3417357號，總建築面積約78,177.68平方米的物業歸成都長益所有。
4. 根據一份抵押合同，物業的土地使用權及房屋已抵押予中國工商銀行成都東大支行（「該銀行」），作為該銀行與成都長益已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣320,000,000元，抵押期限由2013年9月2日至2023年9月1日。
5. 根據279份展覽空間協議，總租用面積約57,889.94平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年6月8日屆滿，總現時年租金為人民幣104,847,073元。
6. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣100元至人民幣190元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣150元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 成都長益合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註4所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，成都長益有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
				人民幣元
14.	上海浦東金橋商場 中國上海市浦東新區金藏路100號	<p>該物業包含一幅佔地面積約46,537.50平方米的土地，以及建於該土地上於2013年12月竣工的一棟七層商業用樓房(包括二層地下室)。</p> <p>該物業位於浦東新區楊高中路以南、秦橋路以北、金藏路以西以及新區河東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約208,284.00平方米。詳情如下：</p>	於估值日期，除租用面積約11,006.18平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業被租賃給多方作商業用途。	2,611,000,000

樓層	總建築面積 (平方米)
負二樓	40,326.00
負一樓	39,423.80
一樓	16,651.00
二樓	18,296.60
三樓	18,466.40
四樓	18,735.00
五樓	18,735.00
六樓	18,735.00
七樓	17,221.40
設施層	1,693.80
合計：	<u>208,284.00</u>

該物業已獲授土地使用權，作商業、金融與保險用途(於2050年12月29日屆滿)，以及辦公室用途(於2060年12月29日屆滿)。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據浦東新區規劃和土地管理局與 貴公司之全資附屬公司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」）訂立的日期為2011年1月26日的一份國有建設用土地使用權出讓合同（滬普規土2010年第63號），該物業的土地使用權已訂約出讓予上海藝術設計博覽，詳情如下：

佔地面積	:	46,537.50平方米
土地用途	:	辦公室、商業、金融和保險用途
土地期限	:	辦公室用途50年；零售、金融與保險用途40年
容積率	:	2.72
地價	:	人民幣852,910,000元
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第滬浦規地金(2011)EA1011520119214，上海設計博覽已獲授規劃上述佔地面積約為46,537.50平方米的地塊。
3. 根據房地產權證—滬房地普字(2011)第031053號，佔地面積約46,537.50平方米的該物業土地使用權已出讓予上海藝術設計博覽，分別於2060年12月29日（用於辦公室用途）以及2050年12月29日屆滿（分別作商業、金融和保險用途）。
4. 根據上海市浦東新區規劃和國土資源管理局向上海藝術設計博覽發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第滬浦規建金(2011)FA31011520119506和(2012)FA31011520129201，規劃總建築面積約208,284.00平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據上海市浦東新區建設和交通委員向上海藝術設計博覽發出的兩份建築工程施工許可證—第11JQPD0019D02310115201104151601號及第11JQPD0019D01310115201104151601（樁基）號，總建築面積約208,284.00平方米的商場的建築工程已獲准施工。
6. 根據最高額抵押合同，一幅佔地面積約46,537.5平方米的土地以及於其上進行的建築工程被抵押給中國工商銀行上海分行、北京銀行上海分行以及華夏銀行上海分行（「該銀行」），作為該銀行與上海藝術設計博覽已訂立借款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣780,000,000元，抵押期限由2012年12月7日至2018年12月6日。
7. 根據建設工程竣工驗收證明—第2015PD0162號，該物業已獲批准符合城鄉規劃規定。
8. 根據331份展覽空間協議，總租用面積約76,717.92平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日至2016年3月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣116,935,249元。
9. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣110元至人民幣240元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣172元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。

10. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
- a. 上海藝術設計博覽合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，上海藝術設計博覽有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - c. 完成相關所有權證登記程序及獲得相關房產證後，上海藝術設計博覽將合法擁有該物業的房屋所有權。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
				人民幣元
15.	煙台二期商場 中國山東省 煙台市芝罘 區機場路281 號	<p>該物業包括一幅佔地面積約48,750.60平方米的土地，以及建於該土地上於2014年竣工的一棟5層商業用樓房（包括二層地下室）。</p> <p>該物業位於芝罘區黃務立交橋西南角。本區域毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該物業總建築面積約146,460.80平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積為19,769.26平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業被租賃給多方作商業用途。</p>	735,000,000
			總建築面積 (平方米)	
		樓層		
		負二樓	24,354.03	
		負一樓	24,354.03	
		一樓	19,550.55	
		二樓	19,550.55	
		三樓	19,550.55	
		四樓	19,550.55	
		五樓	19,550.55	
		合計：	<u>146,460.80</u>	
		<p>該物業已獲授土地使用權，於2051年8月31日屆滿，作商業用途。</p>		

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 煙國用(2011)第10750號，佔地面積約48,750.60平方米的土地的土地使用權已授予煙台紅星美凱龍家居有限公司（「煙台家居」，貴公司擁有50%權益的附屬公司），於2051年8月31日屆滿，作商業用途。
2. 根據一張房屋所有權證 — 煙房權證芝字第337623號，總建築面積約97,752.75平方米的部分物業歸煙台家居所有。
3. 根據一份抵押合同，一幅佔地面積約48,751.00平方米之土地的部分以及總建築面積約97,752.75平方米（包含部分物業）之商業用樓房的部分，均已抵押予中國銀行煙台鳳凰台支行（「該銀行」），作為對該銀行與煙台家居已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣300,000,000元，到期日為2018年12月1日。
4. 根據288份展覽空間協議，總租用面積約65,062.60平方米的物業被租賃給多方用於商業用途，租賃期限各不相同，到期日介乎2015年4月12日至2016年4月11日之間，總現時年租金為人民幣30,372,092元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣45元至人民幣75元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣55元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 煙台家居合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，煙台家居有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
16.	重慶二郎商場 中國重慶九龍坡區迎賓大道以東	該物業包括一幅佔地面積約18,841.20平方米的土地，以及建於該土地上於2014年竣工的一棟8層商業用樓房（包括四層地下室）。 該物業位於九龍坡區迎賓大道以東，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	920,000,000

該物業總建築面積約141,742.59平方米，詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
負四樓	13,541.17
負三樓	13,541.17
負二樓	13,555.45
負一樓	12,887.70
一樓	12,606.30
二樓	12,824.40
三樓	12,102.70
四樓	12,089.50
五樓	12,102.70
六樓	12,102.70
七樓	12,102.70
八樓	2,239.09
樓頂	47.01
合計：	<u>141,742.59</u>

該物業已獲授土地使用權，於2051年7月21日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2011年9月19日的國有土地使用權出讓合同 — 渝地(2011)合字(高新區)第163號，該物業的土地使用權已訂約出讓予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」，貴公司的全資附屬公司)，詳情如下：

佔地面積	:	18,841.20平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	5.0
地價	:	人民幣476,370,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第500138201100034號，重慶博覽已獲批准規劃上述佔地面積約為18,843.20平方米的物業建築工程。
3. 根據房地產權證 — 105房地證2015字第17806號，總佔地面積約為90,081.46平方米的部分物業歸重慶博覽所有，及佔地面積約為18,841.50平方米物業的土地使用權被轉讓予重慶博覽，於2051年7月21日屆滿，作商業用途。
4. 根據重慶市建設規劃局向重慶博覽發出的建設工程規劃許可證 — 第500138201200024號，規劃總建築面積約141,742.59平方米的物業建築工程已獲批准。
5. 根據重慶市建設規劃局高新分局向重慶博覽發出的建築工程施工許可證 — 第500120201211160101號，總建築面積約141,742.99平方米的物業建築工程已獲准施工：
6. 根據重慶高新技術產業開發區管理委員會簽發的建設工程竣工驗收證明—[建竣備字(2014)第022號]，該物業已獲批准符合城鄉規劃規定。
7. 根據11份抵押合同，該物業一幅佔地面積約18,841.20平方米的土地被抵押給華夏銀行有限公司重慶分行(「該銀行」)，作為該銀行與重慶博覽訂立的貸款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣375,000,000元，租賃期限各不相同，於2023年3月21日屆滿。
8. 根據239份展覽空間協議，總租用面積約78,206.69平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年12月31日屆滿，總現時年租金為人民幣60,188,501元。
9. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣50元至人民幣100元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣76元/平方米/月；及

附錄四

物業估值報告

- d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
10. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
- a. 重慶博覽合法擁有該物業的土地所有權；
 - b. 在依據相關法律法規、具法律約束力合同及其他法律文書獲取必要審批及同意，並支付相關規定費用後獲取房屋所有權證方面，並無發現重慶博覽存在任何重大法律障礙；及
 - c. 除附註7所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，重慶博覽有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日																
				現況下的市值																
				人民幣元																
17.	盤錦興隆商場 中國遼寧省盤錦市興隆台區環城南路198號	<p>該物業包含一幅佔地面積約23,793.40平方米的土地，以及建於該土地上於2013年10月竣工的一棟五層商業用樓房(包括一層地下室)。</p> <p>該物業位於興隆台區大眾街以南、環城南路以北、雙興路以西以及泰山路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約87,845.81平方米。詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>負一樓</td> <td>15,958.11</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>15,086.20</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>14,320.67</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>14,320.67</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td>14,080.08</td> </tr> <tr> <td>五樓</td> <td>14,080.08</td> </tr> <tr> <td>合計：.....</td> <td><u>87,845.81</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	總建築面積 (平方米)	負一樓	15,958.11	一樓	15,086.20	二樓	14,320.67	三樓	14,320.67	四樓	14,080.08	五樓	14,080.08	合計：.....	<u>87,845.81</u>	<p>於估值日期，除租用面積約723.10平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業被租賃給多方作商業用途。</p>	379,000,000
樓層	總建築面積 (平方米)																			
負一樓	15,958.11																			
一樓	15,086.20																			
二樓	14,320.67																			
三樓	14,320.67																			
四樓	14,080.08																			
五樓	14,080.08																			
合計：.....	<u>87,845.81</u>																			
		該物業已獲授土地使用權，於2051年9月11日屆滿，作商業用途。																		

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 盤國用(2012)第300001號，佔地面積約23,793.40平方米的物業土地使用權已授予盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司（「盤錦全球」，貴公司擁有51%權益的附屬公司），於2051年9月11日屆滿，作商業用途。
2. 根據八張房屋所有權證 — 盤錦市房權證字興隆台區字第10095678號、10095679號、10095673號、10095650號、10095670號、10095674號、10095677號及10095680號，總建築面積約87,845.81平方米的物業歸盤錦全球所有。
3. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予中國銀行盤錦分行（「該銀行」），作為該銀行與盤錦全球已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣200,000,000元，抵押期限由2013年1月5日至2022年1月4日。
4. 根據252份展覽空間協議，總租用面積約49,050.92平方米的部分物業被租賃予多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年8月31日屆滿，總現時年租金為人民幣26,963,137元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣40元至人民幣65元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣54元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 盤錦全球合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，盤錦全球有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元														
18.	常州武進商場 中國江蘇省 常州市武進 區常武南路 599號	<p>該物業包含一幅佔地面積約66,729.70平方米的土地，以及建於該土地上於2010年9月竣工的一棟四層商業用樓房（包括一層地下室）。</p> <p>該物業位於武進區常武南路599號。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為大學城，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約166,110.47平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積為4,258.54平方米的部分物業空置，若干部分物業用作辦公室和停車場以外，該物業當前被租賃給多方作商業用途。</p>	451,000,000														
			<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負一樓</td><td>36,523.60</td></tr><tr><td>一樓</td><td>32,396.72</td></tr><tr><td>二樓</td><td>32,396.72</td></tr><tr><td>三樓</td><td>32,396.72</td></tr><tr><td>四樓</td><td>32,396.72</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>166,110.47</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	負一樓	36,523.60	一樓	32,396.72	二樓	32,396.72	三樓	32,396.72	四樓	32,396.72	合計：	<u>166,110.47</u>	
樓層	總建築面積 (平方米)																	
負一樓	36,523.60																	
一樓	32,396.72																	
二樓	32,396.72																	
三樓	32,396.72																	
四樓	32,396.72																	
合計：	<u>166,110.47</u>																	
				<p>該物業已獲授土地使用權，於2049年2月27日屆滿，作商業用途。</p>														

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 武國用(2011)第1201692號，佔地面積約66,729.70平方米的物業土地使用權已授予常州紅陽家居生活廣場有限公司（「常州紅陽」，貴公司擁有51%權益的附屬公司），於2049年2月27日屆滿，作商業用途。
2. 根據一張房屋所有權證 — 常房權證武字第01085753號，總建築面積約166,110.47平方米的物業歸常州紅陽所有。
3. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權已抵押予中國建設銀行常州武進支行（「該銀行」），作為該銀行與常州紅陽已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣180,000,000元，抵押期限由2010年7月21日至2016年3月20日。
4. 根據453份展覽空間協議，總租用面積約113,507.26平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年8月31日至2016年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣42,649,564元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣31元至人民幣57元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣31元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用8.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 常州紅陽合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，常州紅陽有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
19.	大慶世博商場 中國大慶市高新區世紀大道以南、緯二路以北和雙擁街以東	<p>該物業包括一幅佔地面積約36,620.00平方米的土地，以及建於該土地上於2014年12月竣工的一棟四層商業用樓房（包括一層地下室）。</p> <p>該物業位於高新區世紀大道以南、緯二路以北和雙擁街以東。本區域乃新開發區，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該物業總建築面積約103,178.00平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，除租用面積約5,943.10平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業其他部分已租賃予多方作商業用途。	680,000,000

樓層	總建築面積 (平方米)
負一樓	27,423.00
一樓	18,938.75
二樓	18,938.75
三樓	18,938.75
四樓	18,938.75
合計：	<u>103,178.00</u>

該物業已獲授土地使用權，於2051年9月27日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據2013年7月10日大慶旭生房地產開發有限公司與大慶紅星美凱龍世博家居有限公司(「大慶世博」，貴公司擁有70%權益的附屬公司)訂立的施工項目投資及轉讓協議，佔地面積約36,620平方米的土地及其上進行的建設均將轉讓予大慶世博，對價約為人民幣188,569,857.43元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第230601201300110號，大慶世博已獲授權規劃上述佔地面積約為36,620.00平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證—大慶國用(2013)第070011785號，佔地面積約36,620.00平方米的物業土地使用權已授予大慶世博作商業用途，於2051年9月27日屆滿。
4. 根據大慶市建設規劃局向大慶世博發出的建設工程規劃許可證—建字第230601201300417號，規劃總建築面積約103,178.00平方米的物業建築工程已獲批准。
5. 根據大慶市建設規劃局向大慶世博發出的建築工程施工許可證—第230607201403280101號，總建築面積約103,178.00平方米的該物業建築工程已獲准施工。
6. 根據282份租賃協議，總租用面積約59,112.90平方米的部分物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年12月27日屆滿，總現時年租金為人民幣65,791,450元。
7. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣70元至人民幣90元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣72元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
8. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 大慶世博合法擁有物業的土地使用權；
 - b. 在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，大慶世博有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - c. 在依據法律法規完成建設竣工登記程序及支付有關規定的費用後獲取房屋所有權證方面，並無發現大慶世博存在任何重大法律障礙。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
20.	廊坊凱宏 商場 中國河北省 廊坊市安次 區南龍道33 號	該物業包括一幅佔地面積約37,682.45 平方米的土地，以及建於該土地上於 2013年8月竣工的一棟四層商業用樓 房(包括一層地下室)。 該物業位於安次區南環道以南、銀河 南路以西。本區域設施優良，毗鄰主 幹道，交通方便。	於估值日期， 該物業當前被 租賃給多方作 商業用途，而 物業的某些部 分被用作辦公 室和停車場。	575,000,000

該物業總建築面積約102,985.60平方
米。詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
負一樓	21,000.00
一樓	20,496.40
二樓	20,496.40
三樓	20,496.40
四樓	20,496.40
合計：	<u>102,985.60</u>

該物業已獲授土地使用權，於2050年
3月31日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據廊坊市城區房地產開發有限公司與廊坊市凱宏家居廣場有限公司（「廊坊凱宏」，貴公司擁有70%權益的附屬公司）訂立的项目合作協議，該物業佔地面積約37,628.45平方米的土地已轉讓予廊坊凱宏。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 建字第131000200900029號，廊坊凱宏已獲授權規劃上述佔地面積約37,682.45平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 廊安國用(2011)第00011號，佔地面積約37,682.45平方米的土地使用權被授予廊坊凱宏，期限於2050年3月31日屆滿，作商業及金融用途。
4. 根據廊坊市城鄉規劃局安次分局向廊坊凱宏發出的建設工程規劃許可證 — 建字第131002201200025號，總建築面積約102,985.77平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據廊坊市高新技術產業建設規劃局向廊坊凱宏發出的建築工程施工許可證 — 131002X20120050101，總建築面積約102,985.77平方米的物業建築工程已獲批准。
6. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權和建築工程被抵押予中國銀行有限公司廊坊分行（「該銀行」），作為該銀行與廊坊凱宏已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣300,000,000元，抵押期限由2013年7月30日至2021年4月1日。
7. 根據306份展覽空間協議，總租用面積約65,060.10平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年8月31日屆滿，總現時年租金為人民幣51,573,820元。
8. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣50元至人民幣80元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣62元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
9. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 廊坊凱宏合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，廊坊凱宏有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；
 - c. 在完成相關所有權登記程序及獲得相關房產證後，廊坊凱宏將合法擁有該物業的房屋所有權；及
 - d. 廊坊凱宏在未獲得該物業的建設工程竣工驗收證明的情況下投入使用，或會須強制整改，且可能會被處以最高相當於項目合同成本4%的罰款。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元																				
21.	華運商場 中國天津河 東區津濱大 道160號	<p>該物業包括一幅佔地面積約42,399.10平方米的土地，以及建於該土地上於2012年2月竣工的一棟七層商業用樓房(包括兩層地下室)。</p> <p>該物業位於河東區津濱大道以南、東興路以西、琳科東路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約219,798.52平方米。詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負二樓</td><td>35,827.16</td></tr><tr><td>負一樓</td><td>35,607.36</td></tr><tr><td>一樓</td><td>26,156.02</td></tr><tr><td>二樓</td><td>24,177.84</td></tr><tr><td>三樓</td><td>24,177.84</td></tr><tr><td>四樓</td><td>24,177.84</td></tr><tr><td>五樓</td><td>24,177.84</td></tr><tr><td>六樓</td><td>24,177.84</td></tr><tr><td>七樓</td><td>1,318.78</td></tr></tbody></table> <p>合計： <u>219,798.52</u></p>	樓層	總建築面積 (平方米)	負二樓	35,827.16	負一樓	35,607.36	一樓	26,156.02	二樓	24,177.84	三樓	24,177.84	四樓	24,177.84	五樓	24,177.84	六樓	24,177.84	七樓	1,318.78	<p>於估值日期，除租用面積3,172.04平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業其他部分已租賃予多方作商業用途。</p>	2,113,000,000
樓層	總建築面積 (平方米)																							
負二樓	35,827.16																							
負一樓	35,607.36																							
一樓	26,156.02																							
二樓	24,177.84																							
三樓	24,177.84																							
四樓	24,177.84																							
五樓	24,177.84																							
六樓	24,177.84																							
七樓	1,318.78																							

該物業已獲授土地使用權，於2050年4月15日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據三張房地產權證 — 房地證津字第102021323064、102021323056和102021323067號，總建築面積約219,798.52平方米的房屋歸天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司（「天津國際博覽」，貴公司擁有65%權益的附屬公司）所有。佔地面積約42,399.10平方米的相關物業土地使用權已授予天津國際博覽，於2050年4月15日屆滿，作商業用途。
2. 根據抵押合同，該物業被抵押給哈爾濱銀行股份有限公司天津南開支行，作為該銀行與天津國際博覽已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣1,200,000,000元，該抵押於2023年11月29日屆滿。
3. 根據595份展覽空間協議，總租用面積約104,145.32平方米的物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年5月25日至2017年10月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣155,229,584元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣110元至人民幣140元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣120元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 天津國際博覽合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 除附註2中所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，天津國際博覽有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
22.	瀋陽鐵西二期商場 中國遼寧省瀋陽市鐵西區北二東路35號	<p>該物業包括一幅佔地面積約8,602.99平方米的土地，以及建於該土地上於2014年11月竣工的一棟七層商業用樓房。</p> <p>該物業位於鐵西區新華路與雲峰街之交匯處。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p>	於估值日期，物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	545,000,000

該物業的總建築面積約為44,160.41平方米。詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
一樓	6,446.39
二樓	6,446.39
三樓	6,446.39
四樓	6,446.39
五樓	6,446.39
六樓	6,446.39
七樓	5,482.05
合計：	<u>44,160.41</u>

該物業已獲授土地使用權，於2054年10月24日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據五張國有土地使用證 — 瀋陽國用(2015)第TX00249、TX00250、TX00251、TX00252、TX00253號，佔地面積約8,602.99平方米的物業土地使用權已授予瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司（「瀋陽博覽」，貴公司的全資附屬公司），於2054年10月24日屆滿，作商業用途。
2. 根據五張房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第060626297、060626298、060626304、060626346、060626353號，總建築面積約44,160.41平方米的物業歸瀋陽博覽所有。
3. 根據93份展覽空間協議，總租用面積約31,899.92平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年11月21日至2027年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣24,815,820元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣100元至人民幣200元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣121元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 瀋陽博覽合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 在遵守相關法律、法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，瀋陽博覽有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元																
23.	北京西四環商場 中國北京市豐台區西四環路113號	<p>該物業包括一幅佔地面積約31,510.77平方米的土地，以及建於該土地上於2002年3月竣工的一棟五層商業用樓房（包括一層地下室）。</p> <p>該物業位於北京市豐台區西四環路113號。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，住宅和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約70,181.87平方米。詳情如下：</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	2,457,000,000																
		<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負一樓</td><td>12,304.83</td></tr><tr><td>一樓</td><td>11,769.09</td></tr><tr><td>二樓</td><td>11,633.97</td></tr><tr><td>三樓</td><td>11,767.07</td></tr><tr><td>四樓</td><td>11,385.89</td></tr><tr><td>五樓</td><td>11,321.02</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>70,181.87</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	負一樓	12,304.83	一樓	11,769.09	二樓	11,633.97	三樓	11,767.07	四樓	11,385.89	五樓	11,321.02	合計：	<u>70,181.87</u>		
樓層	總建築面積 (平方米)																			
負一樓	12,304.83																			
一樓	11,769.09																			
二樓	11,633.97																			
三樓	11,767.07																			
四樓	11,385.89																			
五樓	11,321.02																			
合計：	<u>70,181.87</u>																			
		<p>該物業已獲授土地使用權，分別於2047年8月16日及2057年8月16日屆滿，作商業及停車場用途。</p>																		

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 京豐國用(2010出)第00202號，佔地面積約31,510.77平方米的物業土地使用權已授予北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司(「北京國際」，貴公司的全資附屬公司)，作商業用途及作停車場用途的授權分別將於2047年8月16日及2057年8月16日屆滿。
2. 根據房屋所有權證 — X京房權證豐字第262598號，總建築面積約70,181.87平方米的物業歸北京國際所有。
3. 根據最高額抵押合同，一幅佔地面積約31,510.77平方米的土地及該物業的商業用樓房被抵押給中國工商銀行北京九龍山支行(該「銀行」)，作為該銀行與北京國際已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣500,000,000元，抵押期限由2009年6月26日至2019年6月21日。
4. 根據382份展覽空間協議，總租用面積約51,341.30平方米的物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日屆滿，總現時年租金為人民幣167,326,013元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣170元至人民幣330元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣270元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 北京國際合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，北京國際有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 京朝國用(2011出)第00549號，佔地面積約19,035.29平方米的物業土地使用權已授予北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司(「北京世博傢俱」， 貴公司的全資附屬公司)，作商業用途及停車場用途的授權將分別於2044年8月5日及2054年8月5日屆滿。
2. 根據房屋所有權證 — X京房權證朝其字第529780號，總建築面積約84,043.89平方米的物業歸北京世博傢俱所有。
3. 根據兩份抵押合同，該物業的土地使用權及房屋被二次抵押給東亞銀行(中國)有限公司北京分行(該「銀行」)，作為該銀行與北京世博傢俱已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押總金額為人民幣1,640,000,000元，抵押期限由2009年9月18日至2019年9月17日和2011年11月14日至2021年11月13日。
4. 根據212份展覽空間協議，總租用面積約53,996.12平方米的物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日屆滿，總現時年租金為人民幣189,862,531元。
5. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣220元至人民幣385元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣314元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 北京世博傢俱合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註3所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，北京世博傢俱有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日																														
				現況下的市值																														
				人民幣元																														
25.	天津河西商場 中國天津市河西區黑牛城道18號	<p>該物業包括一幅佔地面積約20,723.50平方米的土地，以及建於該土地上於2003年11月竣工的一棟9層商業用樓房。</p> <p>該物業位於中國天津市河西區解放南路以西，黑牛城道以南。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約69,766.47平方米。詳情如下：</p>	於估值日期，除租用面積約533.44平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室以外，該物業其他部分已租賃予多方作商業用途。	1,579,000,000																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">商用</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>11,389.59</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>13,058.19</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>13,052.41</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td>12,797.08</td> </tr> <tr> <td>五樓</td> <td>12,535.16</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>62,832.43</td> </tr> <tr> <td colspan="2">辦公室</td> </tr> <tr> <td>六樓</td> <td>1,733.51</td> </tr> <tr> <td>七樓</td> <td>1,733.51</td> </tr> <tr> <td>八樓</td> <td>1,733.51</td> </tr> <tr> <td>九樓</td> <td>1,733.51</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>6,934.04</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>69,766.47</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	總建築面積 (平方米)	商用		一樓	11,389.59	二樓	13,058.19	三樓	13,052.41	四樓	12,797.08	五樓	12,535.16	小計：	62,832.43	辦公室		六樓	1,733.51	七樓	1,733.51	八樓	1,733.51	九樓	1,733.51	小計：	6,934.04	合計：	69,766.47		
樓層	總建築面積 (平方米)																																	
商用																																		
一樓	11,389.59																																	
二樓	13,058.19																																	
三樓	13,052.41																																	
四樓	12,797.08																																	
五樓	12,535.16																																	
小計：	62,832.43																																	
辦公室																																		
六樓	1,733.51																																	
七樓	1,733.51																																	
八樓	1,733.51																																	
九樓	1,733.51																																	
小計：	6,934.04																																	
合計：	69,766.47																																	
		該物業已獲授土地使用權，於2043年8月24日屆滿，作商業用途。																																

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據兩張房地產權證 — 房地證津字第103030807143號和第103030807640號，建築面積約69,766.47平方米的物業歸天津紅星美凱龍國際家居廣場有限公司（「天津國際」，貴公司的全資附屬公司）所有，佔地面積約20,723.50平方米的物業土地使用權已授予天津國際，於2043年8月24日屆滿，作商業用途。
2. 根據最高額抵押合同，該物業的土地使用權和房屋被抵押給華夏銀行有限公司天津分行（該「銀行」），作為該銀行與天津國際已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣600,000,000元，抵押期限由2014年4月21日至2024年4月21日。
3. 根據431份展覽空間協議，總租用面積約51,092.64平方米的物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日至2015年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣138,035,809元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣180元至人民幣260元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣208元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 天津國際合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，天津國際有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元														
26.	天津紅橋商場 中國天津市紅橋區紅旗路1號	<p>該物業包括一幅佔地面積約31,020.90平方米的土地，以及建於該土地上於2004年5月竣工的一棟五層商業用樓房。</p> <p>該物業位於紅橋區西青路以南，紅旗路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約62,470.99平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積約526.27平方米的部分物業空置以外，該物業被租賃給多方作商業用途。</p>	1,033,000,000														
		<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>一樓</td><td>13,622.07</td></tr><tr><td>二樓</td><td>12,268.11</td></tr><tr><td>三樓</td><td>12,402.41</td></tr><tr><td>四樓</td><td>12,053.28</td></tr><tr><td>五樓</td><td>12,125.12</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>62,470.99</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	一樓	13,622.07	二樓	12,268.11	三樓	12,402.41	四樓	12,053.28	五樓	12,125.12	合計：	<u>62,470.99</u>		
樓層	總建築面積 (平方米)																	
一樓	13,622.07																	
二樓	12,268.11																	
三樓	12,402.41																	
四樓	12,053.28																	
五樓	12,125.12																	
合計：	<u>62,470.99</u>																	
		<p>該物業已獲授土地使用權，於2043年2月9日屆滿，作商業用途。</p>																

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證 — 房地證津字第106030752972號，總建築面積約62,470.99平方米的物業土地使用權歸天津紅星美凱龍國際傢俱廣場有限公司（「天津傢俱」，貴公司的全資附屬公司）所有。佔地面積約31,020.90平方米的物業土地使用權已授予天津傢俱，於2043年2月9日屆滿，作商業用途。
2. 根據抵押合同，該物業的土地使用權和房屋被抵押給中國渤海銀行有限公司天津分行（該「銀行」），作為該銀行與天津傢俱已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣400,000,000元，抵押期限由2013年12月12日至2023年12月11日。
3. 根據291份展覽空間協議，總租用面積約45,770.00平方米的物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年8月31日屆滿，總現時年租金為人民幣72,546,260元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣100元至人民幣170元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣145元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 天津傢俱合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，天津傢俱有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據中國農業機械化科學研究院和紅星美凱龍環球(北京)傢俱建材廣場有限公司(「北京環球」，貴公司的全資附屬公司)之間訂立的日期為2007年8月6日的土地租賃協議，一幅佔地面積約20,408.48平方米的物業土地使用權被租賃給北京環球，自該物業盛大開業之日起，為期10年，年租金為人民幣26,315,000元。
2. 在對該物業進行估值過程中，我們並未向同一集團下未獲土地使用證和房屋所有權證的物業計入商業價值。但為供參考，在假設已獲得所有相關房產證且該物業可自由轉讓的情況下，我們認為其於估值日期的市值可能為人民幣2,335,000,000元。
3. 根據382份展覽空間協議，總租用面積約56,084.60平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年7月31日至2015年11月30日之間屆滿，總現時年租金為人民幣179,204,778元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣150元至人民幣330元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣264元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 中國農業機械化科學研究院已獲該物業的國有土地使用證。劃撥土地性質，將土地作科學研究用途；
 - b. 中國農業機械化科學研究院已獲該物業的得房屋所有權證；
 - c. 鑒於北京環球並非附註1中土地租賃協議的簽署方，因而在北京環球將能否根據土地租賃協議持有該物業的物業權益方面可能存在爭議。
 - d. 該物業當前的商業用途不符合受管制的科學研究土地用途；及
 - e. 該物業的總建築面積佔 貴集團於2015年3月31日持有及經營租賃之物業的1.21%。上述物業業權的狀態將不會對 貴公司業務產生重大不利影響。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元																				
28.	天津東麗商場 中國天津市東麗區津塘路427號	<p>該物業包括一幅佔地面積約44,264.90平方米的土地，以及建於該土地上於2012年9月竣工的一棟六層商業用樓房（包括兩層地下室）。</p> <p>該物業位於東麗區三緯路以南、津塘路以北、二經路以東和三經路以西。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該物業總建築面積約187,196.87平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積約38,685.53平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業其他部分將租賃給多方作商業用途。</p>	841,000,000																				
			<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負二樓</td><td>28,282.99</td></tr><tr><td>負一樓</td><td>26,121.88</td></tr><tr><td>一樓</td><td>23,975.95</td></tr><tr><td>二樓</td><td>23,695.81</td></tr><tr><td>三樓</td><td>23,704.65</td></tr><tr><td>四樓</td><td>23,389.80</td></tr><tr><td>五樓</td><td>23,285.09</td></tr><tr><td>六樓</td><td>14,740.70</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>187,196.87</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	負二樓	28,282.99	負一樓	26,121.88	一樓	23,975.95	二樓	23,695.81	三樓	23,704.65	四樓	23,389.80	五樓	23,285.09	六樓	14,740.70	合計：	<u>187,196.87</u>	
樓層	總建築面積 (平方米)																							
負二樓	28,282.99																							
負一樓	26,121.88																							
一樓	23,975.95																							
二樓	23,695.81																							
三樓	23,704.65																							
四樓	23,389.80																							
五樓	23,285.09																							
六樓	14,740.70																							
合計：	<u>187,196.87</u>																							

該物業已獲授土地使用權，於2044年3月22日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證 — 房地證津字第110011312164號，總建築面積約187,196.87平方米的房屋歸紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司(「天津世博」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)所有，佔地面積約44,264.90平方米的相關物業土地使用權已授予天津世博，於2044年3月22日屆滿，作商業用途。
2. 根據國家開發銀行股份有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司天津分行與天津世博訂立的抵押合同，該物業土地使用權及房屋已抵押予上述兩家銀行，作為上述兩家銀行與天津世博已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣560,000,000元，抵押期限由2011年9月29日至2021年9月29日。
3. 根據240份展覽空間協議，總租用面積約27,144.71平方米的物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年9月30日至2019年6月30日之間屆滿，總現時年租金為人民幣44,865,269元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣50元至人民幣80元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣60元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 天津世博家居合法擁有物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註2所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，天津世博家居有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置物業。

附錄四

物業估值報告

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有之開發中物業權益

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
				人民幣元
29.	名為武漢額頭灣商場的三棟在建樓房，位於中國湖北省武漢市礄口區礄孝高速公路以東、三環線以南、宜家武漢商場以北	<p>該物業包括一幅佔地面積約77,546.49平方米的土地，以及建於該土地上名為武漢額頭灣商場的三棟商業用樓房，該等樓房於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於礄口區礄孝高速公路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該開發項目計劃於2015年6月竣工。竣工後，項目總建築面積約為274,505.98平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在建。	1,560,000,000

用途	規劃總建築面積(平方米)
辦公室	15,701.68
商業	184,788.59
地下停車場	73,989.51
	<i>(1,845個車位)</i>
合計：	274,505.98

據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣1,339,142,000元，其中於估值日期已招致人民幣1,138,640,000元。

該物業已獲授土地使用權，於2051年6月21日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2011年9月19日的國有土地使用權出讓合同 — WH-2011-59，該物業的土地使用權已訂約出讓予武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司（「武漢世博」，貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	77,546.49平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	3.53
地價	:	人民幣476,370,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 武規地(2011)第171號，武漢世博已獲授權規劃上述佔地面積約為77,546.49平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 武國用(2011)第389號，佔地面積約77,546.49平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予武漢世博，於2051年6月21日屆滿，作商業用途。
4. 根據武漢市規劃局向武漢世博發出的建設工程規劃許可證 — 武規建(2012)第159號，規劃總建築面積約274,505.98平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據武漢市規劃局礄口分局向武漢世博發出的兩份建築工程施工許可證第4201042011122700114BJ4001號及第4201042011122700114BJ4002號，總建築面積約274,505.97平方米的建築工程已獲准施工：
6. 根據一份日期為2013年11月20日的抵押合同，一幅佔地面積約77,546平方米的土地及其上建築工程已抵押予中國工商銀行礄口支行（「該銀行」），作為該銀行與武漢世博已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣700,000,000元，抵押期限由2013年11月20日至2019年11月19日。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 武漢紅星美凱龍合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 武漢紅星美凱龍已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；
 - c. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，武漢世博有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 武漢世博應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
30.	名為瀋陽于洪商場的三棟在建樓房，位於中國遼寧省瀋陽市于洪區黃河北大街158號	該物業包括一幅佔地面積約59,456.50平方米的土地，以及於其上建造的三棟商業用樓房，該等樓房於估值日期仍在建。 該物業位於于洪區黃河北大街158號，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。	於估值日期，該物業仍在建。	人民幣元 844,000,000

該開發項目計劃於2015年6月竣工。竣工後，項目總建築面積約為197,881.88平方米，詳情如下：

用途	規劃總建築面積(平方米)
商業	192,048.96
地下停車場	5,832.92
合計：	<u>197,881.88</u>

據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣1,040,951,602元，其中於估值日期已招致人民幣694,624,000元。

該物業已獲授土地使用權，於2051年12月22日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2011年12月29日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予瀋陽名都家居廣場有限公司（「瀋陽名都」，貴公司擁有60%權益的附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	59,456.50平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	2.5
地價	:	人民幣327,010,750元

2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第210100201200008號，瀋陽名都已獲授權規劃上述佔地面積約為59,456.50平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 瀋陽國用(2012)第0021號，佔地面積約59,456.50平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予瀋陽名都，於2051年12月22日屆滿，作商業用途。
4. 根據瀋陽市規劃和國土資源局向瀋陽名都發出的建設工程規劃許可證 — 建字第210100201200562號，規劃總建築面積約197,881.88平方米的物業建築工程已獲批准。
5. 根據瀋陽市城鄉建設委員會向瀋陽名都發出的建築工程施工許可證 — 第210100201306251501號，總建築面積約197,881.88平方米的物業建築工程已獲批准。
6. 根據一份日期為2013年8月16日的抵押合同，一幅佔地面積約59,456.5平方米的土地已抵押予交通銀行遼寧分行（「該銀行」），作為該銀行與瀋陽名都已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣460,000,000元，抵押期限由2013年8月16日至2021年8月16日。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 瀋陽名都合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 瀋陽名都已依法取得附註1至5所述開發和施工的相關批准；
 - c. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，瀋陽名都有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 瀋陽名都應根據該物業的開發情況申請相應的開發和施工程序。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
				人民幣元
31.	名為長沙岳麓商場的一棟在建樓房，位於中國湖南省長沙市岳麓大道以北、岳華路以東、彩虹路以西	<p>該物業包括一幅佔地面積約31,683.68平方米的土地，以及於其上建造的名為長沙岳麓商場的商業和住宅用樓房，該等樓房於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於岳麓大道以北、岳華路以東、彩虹路以西，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該開發項目計劃於2016年1月竣工。竣工後，項目規劃總建築面積約為212,265.77平方米。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	525,000,000
		用途	規劃總建築面積(平方米)	
		商業	101,668.36	
		住宅	55,519.84	
		地下停車場	55,077.57	
		合計：	<u>212,265.77</u>	
<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣794,067,000元，其中於估值日期已產生人民幣426,458,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別為期40年及70年，分別於2053年8月8日及2083年8月8日屆滿，作商業及住宅用途。</p>				

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2013年8月9日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予長沙市銀紅家居有限公司（「長沙銀紅」，貴公司的全資附屬公司）與長沙岳麓區銀盆嶺街道銀盆嶺村居委會，詳情如下：

佔地面積	:	31,683.68平方米
土地用途	:	商住
土地期限	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
容積率	:	4.95
地價	:	人民幣266,150,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 違規(地)字第長先出(2013)第0037號，長沙銀紅已獲授權規劃上述佔地面積約31,683.68平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 長國用(2013)第094936號，佔地面積約31,683.68平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予長沙銀紅，作商業用途和住宅用途，分別於2053年8月8日和2083年8月8日屆滿。
4. 根據長沙城鄉規劃局向長沙銀紅發出的建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第長先建2(2014)第0046號，總建築面積約212,265.77平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據長沙市住房和城鄉建設委員會向長沙銀紅發出的建築工程施工許可證 — 第430112201409030101號，總建築面積約212,265.77平方米的該物業建築工程已獲准施工。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 長沙銀紅合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 長沙銀紅已依法取得附註1至5所述開發和施工的相關批准；
 - c. 在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，長沙銀紅有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 長沙銀紅應根據該物業的開發情況申請相應的開發和施工程序。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
32.	名為天津塘沽商場的一棟在建樓房，位於中國天津市濱海新區雲山道南4668號	<p>該物業包括一幅佔地面積約52,174.80平方米的土地，以及於其上建造的名為天津塘沽商場的一棟商業用樓房，該項目於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於濱海新區雲山道以南，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	576,000,000

該開發項目計劃於2016年5月竣工。竣工後，項目總建築面積約為148,939.31平方米。

用途	規劃總建築 面積(平方米)
商業	103,516.01
地下停車場	45,423.30
合計：	<u>148,939.31</u>

據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣806,150,000元，其中於估值日期已招致人民幣503,926,000元。

該物業已獲授土地使用權，於2051年10月23日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2011年7月28日的國有土地使用權出讓合同 — TJ11112011011，該物業的土地使用權已訂約出讓予天津紅星美凱龍家居飾生活廣場有限公司（「天津家居」，貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	52,174.80平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	2.0
地價	:	人民幣291,350,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 2011塘沽地證第0039號，天津家居已獲授權規劃上述佔地面積約52,174.80平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 房地證津字地第107051100813號，佔地面積約52,174.80平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予天津家居，於2051年10月23日屆滿，作商業用途。
4. 根據天津市規劃局濱海新區塘沽分局向天津家居發出的建設工程規劃許可證 — 2013濱海建證第0009號，規劃總建築面積約148,939.31平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據天津市濱海新區建設和交通委員會向天津家居發出的建築工程施工許可證 — 第1210731201306006號，總建築面積約148,416.00平方米的該物業建築工程已獲准施工：
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 天津家居合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 天津家居已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；
 - c. 在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，天津家居有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 天津家居應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
				人民幣元
33.	名為哈爾濱松北商場的兩棟在建樓房，位於中國黑龍江省哈爾濱市松北區中源大道以南	<p>該物業包括一幅佔地面積約64,078.90平方米的土地，以及於其上建造的名為哈爾濱松北商場的兩棟商業用樓房，該等樓房於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於松北區主幹道之一中源大道以南，坐落在開發區，附近的開發項目主要為住宅項目。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	365,000,000

該開發項目計劃於2016年7月竣工。竣工後，項目總建築面積約為239,373.80平方米，詳情如下：

用途	規劃總建築面積(平方米)
建築一	
商業(地上)	123,154.3
商業(地下)	27,636.2
地下停車場	29,347.4
附屬	1,890.7
小計：	<u>182,028.6</u>
建築二	
零售(地上)	34,437.2
地下停車場	22,577.4
附屬	330.6
小計：	<u>57,345.2</u>
合計：	<u><u>239,373.8</u></u>

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

據 貴集團告知總開發成本預計約為人民幣927,548,000元，其中人民幣337,452,000元於估值日期已產生。

該物業已獲授土地使用權，於2052年1月28日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據日期為2012年1月13日的國有土地使用權出讓合同和日期為2013年8月7日的補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司（「哈爾濱世博」， 貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	64,078.90平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年
容積率	:	2.49
地價	:	人民幣186,497,300元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 哈規城(松北)地字第(2012)25號，哈爾濱世博已獲授權規劃上述佔地面積約64,078.90平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 哈國用(2012)第09007579號，佔地面積約64,078.90平方米的一幅土地(該物業位於其上)的土地使用權已授予哈爾濱世博，於2052年1月28日屆滿，作商業用途。
4. 根據哈爾濱城鄉規劃局松北分局向哈爾濱世博發出的建設工程規劃許可證 — 哈規城(松北)建字第(2013)4號，規劃總建築面積約239,373.8平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據哈爾濱城鄉建設局松北分局向哈爾濱世博發出的兩份建築工程施工許可證 — 第2301092012102401-12號及第2301092013040701號，規劃總建築面積約239,373.8平方米的該物業的建築工程已獲准施工。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 哈爾濱世博合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 哈爾濱世博已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；
 - c. 在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，哈爾濱世博有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 哈爾濱世博應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日								
				現況下的市值								
				人民幣元								
34.	名為重慶涪陵商場的一棟在建樓房，位於中國重慶涪陵區李渡新區太白大道與太白大道交匯處	<p>該物業包括一幅佔地面積約32,982.48平方米的土地，以及於其上建造的名為重慶涪陵商場的一棟商業用樓房，該樓房於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於李渡新區太乙大道與太白大道交匯處，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該開發項目計劃於2015年6月竣工。竣工後，項目總建築面積約為73,874.56平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在建。	355,000,000								
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>63,275.87</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>10,598.69</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>73,874.56</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃總建築面積(平方米)	商業	63,275.87	地下停車場	10,598.69	合計：	<u>73,874.56</u>		
用途	規劃總建築面積(平方米)											
商業	63,275.87											
地下停車場	10,598.69											
合計：	<u>73,874.56</u>											
		<p>據貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣275,694,000元，其中於估值日期已招致人民幣267,468,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2052年3月19日屆滿，作商業用途。</p>										

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2012年3月21日的國有土地使用權出讓合同 — 渝地(2012)(涪陵)第005號，該物業的土地使用權已訂約出讓予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」，貴公司擁有55%權益的附屬公司)，詳情如下：

佔地面積	:	32,982.48平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	1.96
地價	:	人民幣32,200,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 李地字第建500102201200005號，重慶中坤已獲授權規劃上述佔地面積約32,982.48平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 303房地證2012T字地第00066號，佔地面積約32,982.48平方米的一幅土地(該物業位於其上)的土地使用權已授予重慶中坤，於2052年3月19日屆滿，作商業用途。
4. 根據重慶市規劃局向重慶中坤發出的建設工程規劃許可證 — 李建字第建500102201200031號，規劃總建築面積約73,874.56平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據重慶市涪陵區規劃局向重慶中坤發出的建築工程施工許可證 — 第500102201208200101號，總建築面積約73,874.56平方米的物業建築工程已獲批准。
6. 根據建築工程竣工驗收證明 — 監竣北涪李字(2015)第03號，該物業已獲批准符合城鄉規劃規定。
7. 根據一份日期為2013年5月31日的最高額抵押合同，一幅佔地面積約32,982.48平方米的土地及其上建築工程已抵押予中國銀行重慶涪陵分行(「該銀行」)，作為該銀行與重慶中坤已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣150,000,000元，抵押期限由2013年5月31日至2017年6月15日。
8. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 重慶中坤合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 重慶中坤已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；
 - c. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，重慶中坤有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 重慶中坤應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日												
				現況下的市值												
				人民幣元												
35.	名為中山港口商場的一棟在建樓房，位於中國廣東省中山市港口鎮港口大道15號	<p>該物業包括一幅佔地面積約23,737.20平方米的土地，以及於其上建造的名為中山港口商場的商業開發項目，該項目於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於中山市港口鎮港口大道以東、明珠六街以北及世紀大道以南，地處成熟住宅區內，毗鄰城軌站。標的區域交通便利，公共設施完善。</p> <p>該開發項目計劃於2015年4月竣工。竣工後，項目總建築面積約為79,511.00平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在建。	302,000,000												
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>66,711.00</td></tr><tr><td>地下餐廳</td><td>11,281.30</td></tr><tr><td>公共設施</td><td>1,518.70</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>11,281.30</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>79,511.00</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃總建築面積(平方米)	商業	66,711.00	地下餐廳	11,281.30	公共設施	1,518.70	地下停車場	11,281.30	合計：	<u>79,511.00</u>		
用途	規劃總建築面積(平方米)															
商業	66,711.00															
地下餐廳	11,281.30															
公共設施	1,518.70															
地下停車場	11,281.30															
合計：	<u>79,511.00</u>															
		據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣294,596,000元，其中於估值日期已招致人民幣251,902,000元。														

附錄四

物業估值報告

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------------

該物業已獲授土地使用權，為期40年，於2052年11月29日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據日期為2012年10月10日的國有土地使用權出讓合同第442000-2012-002107號，該物業的土地使用權已訂約出讓予紅星美凱龍家居集團股份有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	23,737.20平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	5
地價	:	人民幣42,726,960元
2. 根據日期為2012年11月21日的國有土地使用權出讓合同補充協議第442000-2012-002107號，附註1中所述物業的土地使用權受讓方名稱已變更為中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司（「中山世博」，貴公司的全資附屬公司）。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第180222012100003（補）號，中山世博已獲授權規劃上述佔地面積約23,737.20平方米的地塊。
4. 根據國有土地使用證 — 中府國用(2012)第1101084號，佔地面積約23,737.20平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予中山世博，為期40年，於2052年11月29日屆滿，作商業用途。
5. 根據中山市城鄉規劃局向中山世博發出的建設工程規劃許可證 — 建字第180042013040015號，規劃總建築面積約79,511.00平方米的該物業建築工程已獲批准。
6. 根據中山市住房和城鄉建設委員會向中山世博發出的建築工程施工許可證 — 第442000201312240451ZX4174號，總建築面積約79,511.00平方米的該物業建築工程已獲准施工。
7. 根據一份最高額抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予中國銀行中山分行（「該銀行」），作為該銀行與中山世博已訂立借款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣240,000,000元，抵押期限由2013年1月1日至2023年12月31日。
8. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 中山世博合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 中山世博已依法取得附註1至6所述開發和工程的相關批准；

- c. 除附註7所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，中山世博有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
- d. 中山世博應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日								
				現況下的市值								
				人民幣元								
36.	名為無錫太湖商場的一棟在建樓房，位於中國江蘇省無錫市濱湖區五湖大道以西和觀山路以北	<p>該物業包括一幅佔地面積約39,015.40平方米的土地，以及於其上建造的一棟名為無錫太湖商場的商業用樓房，該樓房於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於濱湖區五湖大道以西和觀山路以北，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該開發項目計劃於2015年12月竣工。竣工後，項目總建築面積約172,232.00平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在建。	717,000,000								
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>124,835.00</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>47,397.00</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>172,232.00</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃總建築面積(平方米)	商業	124,835.00	地下停車場	47,397.00	合計：	<u>172,232.00</u>		
用途	規劃總建築面積(平方米)											
商業	124,835.00											
地下停車場	47,397.00											
合計：	<u>172,232.00</u>											
據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣942,110,000元，其中於估值日期已招致人民幣633,697,000元。												
該物業已獲授土地使用權，於2052年10月30日屆滿，作商業用途。												

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2012年7月13日的國有土地使用權出讓合同 — 錫濱國用(2013)第004725號，該物業的土地使用權已訂約出讓予無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司（「無錫家居生活」，貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	39,015.40平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	3.2
地價	:	人民幣476,370,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第3202112013B0003號，無錫家居生活已獲授權規劃上述佔地面積約為39,015.40平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 錫濱國用(2013)第004725號，佔地面積約39,015.40平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予無錫家居生活，於2052年10月30日屆滿，作商業用途。
4. 根據無錫市規劃局向無錫家居生活發出的建設工程規劃許可證 — 建字第3202112013B0041號，規劃總建築面積約172,232.00平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據無錫市規劃局濱湖分局向無錫家居生活發出的建築工程施工許可證第320211020140025號，總建築面積約172,232.00平方米的該物業建築工程已獲准施工：
6. 根據一份日期為2014年4月15日的抵押合同，一幅佔地面積約39,015.4平方米的土地及其上建築工程已抵押予中國銀行錫山支行（「該銀行」），作為該銀行與無錫家居生活已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣500,000,000元，抵押期限由2014年4月15日至2023年4月14日。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 無錫家居生活合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 無錫家居生活已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；
 - c. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，無錫家居生活有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 無錫家居生活應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日								
				現況下的市值								
				人民幣元								
37.	名為武漢漢陽西客站商場的一棟在建樓房，位於中國湖北省武漢市漢陽區龍陽大道特8號	<p>該物業包括一幅佔地面積約33,322.04平方米的土地，以及於其上建造的名為武漢漢陽商場的商業用樓房，該樓房於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於漢陽區龍陽大道以東和四新大道以北，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該開發項目計劃2015年6月竣工。竣工後，項目總建築面積約為147,970.90平方米，詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>109,273.10</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>38,697.80</td></tr><tr><td>合計：</td><td>147,970.90</td></tr></tbody></table> <p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣772,550,000元，其中於估值日期已招致人民幣504,097,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2051年6月21日屆滿，作商業用途。</p>	用途	規劃總建築面積(平方米)	商業	109,273.10	地下停車場	38,697.80	合計：	147,970.90	於估值日期，該物業仍在建。	568,000,000
用途	規劃總建築面積(平方米)											
商業	109,273.10											
地下停車場	38,697.80											
合計：	147,970.90											

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2013年10月8日的國有土地使用權出讓合同 — 第42010002013B13875號，該物業的土地使用權已訂約出讓予武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司（「武漢環球」，貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	33,322.04平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年
容積率	:	3.3
地價	:	人民幣259,200,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第武規(陽)(2013)第13號，武漢環球已獲授權規劃上述佔地面積約33,322.04平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 武國用(2013)第279號，佔地面積約33,322.04平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予武漢環球，於2053年10月7日屆滿，作商業用途。
4. 根據武漢市國土資源和規劃局漢陽分局向武漢環球發出的建設工程規劃許可證 — 建字第武規(陽)建(2013)第50HYAA20130083號，規劃總建築面積約147,970.90平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據武漢市國土資源和規劃局漢陽分局向武漢環球發出的建築工程施工許可證 — 第4201052013091600114BJ4001號，總建築面積約147,970.90平方米的該物業建築工程已獲批准。
6. 根據一份日期為2013年11月20日的最高額抵押合同，一幅佔地面積約33,322.04平方米的土地及其上建築工程已抵押予中國農業銀行武漢漢陽支行（「該銀行」），作為該銀行與武漢環球家居已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣100,000,000元，抵押期限由2014年5月19日至2020年5月18日。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 武漢環球合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 武漢環球已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；及
 - c. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，武漢環球有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 武漢環球應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元								
38.	名為天津北辰商場的一棟在建樓房，位於中國天津市北辰區京津路與龍門東道交匯處	<p>該物業包括一幅佔地面積約36,667.60平方米的土地，以及於其上建造的名為天津北辰商場的商業用樓房，該項目於估值日期仍在建。</p> <p>該物業位於京津路與龍門東道交匯處，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該開發項目計劃於2016年12月竣工。竣工後，項目總建築面積約為167,145.00平方米。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	671,000,000								
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>106,700.00</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>60,445.00</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>167,145.00</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃總建築面積(平方米)	商業	106,700.00	地下停車場	60,445.00	合計：	<u>167,145.00</u>		
用途	規劃總建築面積(平方米)											
商業	106,700.00											
地下停車場	60,445.00											
合計：	<u>167,145.00</u>											
		<p>據 貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣1,014,486,000元，其中於估值日期已招致人民幣623,124,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2053年12月30日屆滿，作商業用途。</p>										

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2013年9月26日的國有土地使用權出讓合同 — 第TJ11102013014號，該物業的土地使用權已訂約出讓予天津紅星美凱龍世貿家居有限公司（「天津世貿」，貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	：	36,667.60平方米
土地用途	：	商業
土地期限	：	40年作商業用途
容積率	：	3.0
地價	：	人民幣482,100,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 2013北辰地證第0061號，天津世貿已獲授權規劃上述佔地面積約36,667.60平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 房地證津字地第113051400047號，佔地面積約36,667.60平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予天津世貿，於2053年12月30日屆滿，作商業用途。
4. 根據天津市國土資源和規劃局北辰分局向天津世貿發出的建設工程規劃許可證-2015北辰建證第0009號，規劃總建築面積約167,145平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據天津市北辰區行政審批局向天津世貿發出的兩份建築工程施工許可證 — 第12011320150327011161號及第12011320150505011161號，總建築面積約167,145平方米的該物業建築工程已獲准開始施工。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 天津世貿合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 天津世貿已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；
 - c. 在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，天津世貿有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 天津世貿應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日										
				現況下的市值										
39.	名為合肥四里河商場的一棟在建樓房，位於中國安徽省合肥市廬陽區四里河路以西和潛山路以北	<p>該物業包括一幅佔地面積約40,000平方米的土地且合肥四里河商場擬建於其上。</p> <p>該物業位於廬陽區四里河路以西和潛山路以北，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該開發項目計劃於2016年1月竣工。竣工後，項目總建築面積約為149,729.67平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業仍在建。	人民幣元 235,000,000										
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>111,889.21</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>32,954.83</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>4,885.63</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>149,729.67</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃總建築面積(平方米)	商業	111,889.21	地下停車場	32,954.83	配套設施	4,885.63	合計：	<u>149,729.67</u>		
用途	規劃總建築面積(平方米)													
商業	111,889.21													
地下停車場	32,954.83													
配套設施	4,885.63													
合計：	<u>149,729.67</u>													
		<p>據貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣759,836,000元，其中於估值日期已產生人民幣201,313,000元的成本。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2053年5月6日屆滿，作商業用途。</p>												

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2013年5月14日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司（「合肥世博」，貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	40,000平方米
土地用途	:	商業用途
土地期限	:	40年
容積率	:	2.9
地價	:	人民幣120,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第340103201300020號，合肥世博已獲授權規劃上述佔地面積約40,000平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 合國用(2013)第265號，佔地面積約40,000平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予合肥世博，於2053年5月6日屆滿，作商業用途。
4. 根據合肥市規劃局向合肥世博發出的建設工程規劃許可證 — 合規建民許第2013444號，規劃總建築面積約149,729.67平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據合肥城鄉建設委員會向合肥世博發出的建築工程施工許可證 — 第34010314072801S01號，總建築面積約149,729.67平方米的該物業建築工程已獲批准。
6. 根據日期為2014年11月26日的抵押合同，該物業的土地使用權及施工工程已抵押予中國建設銀行股份有限公司合肥廬陽支行（「該銀行」），作為該銀行與合肥世博已訂立的1份貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣330,000,000元，抵押期限由2014年11月26日至2021年11月25日。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 合肥世博合法擁有該物業的土地使用使用權；
 - b. 合肥世博已依法取得附註1至5所述開發和工程的相關批准；
 - c. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，合肥世博有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 合肥世博應根據該物業的開發情況申請相應的開發和工程手續。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日								
				現況下的市值								
40.	名為南京浦口商場的一棟在建樓房，位於中國江蘇省南京市浦口區浦口大道以北	<p>該物業包括一幅佔地面積約54,124平方米的 land，以及計劃於其上建造的南京浦口商場。</p> <p>該物業位於浦口區浦口大道以北，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該發展項目計劃於2015年6月動工，於2016年12月竣工。竣工後，項目總建築面積約為248,325.30平方米。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	人民幣元 517,000,000								
		<table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>159,932.10</td></tr><tr><td>地下停車場</td><td>88,393.20</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>248,325.30</u></td></tr></tbody></table>	用途	規劃總建築面積(平方米)	商業	159,932.10	地下停車場	88,393.20	合計：	<u>248,325.30</u>		
用途	規劃總建築面積(平方米)											
商業	159,932.10											
地下停車場	88,393.20											
合計：	<u>248,325.30</u>											
		<p>據貴集團告知，總開發成本估計約為人民幣851,000,000元，其中於估值日期已產生人民幣442,345,000元的成本。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2053年6月12日屆滿，作商業用途。</p>										

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2012年12月6日的國有土地使用權出讓合同 — 第3201012012CR114號，該物業的土地使用權已訂約出讓予南京紅星國際家居生活有限公司（「南京國際」，貴公司的全資附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	54,124平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	3.0
地價	:	人民幣301,000,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第320111201310451號，南京國際已獲授權規劃上述面積約54,122.2平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 寧浦國用(2013)第05412號，佔地面積約54,124平方米的一幅土地（該物業位於其上）的土地使用權已授予南京國際，於2053年6月12日屆滿，作商業用途。
4. 根據南京市規劃局向南京國際發出的建設工程規劃許可證 — 建字第320111201410566號，規劃總建築面積約248,325.30平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據南京城鄉建設委員會向南京國際發出的兩份建築工程施工許可證 — 第320101820140007號及第320101820140008號，總建築面積約248,325.30平方米的該物業的建築工程已獲批准。
6. 根據一份日期為2014年12月9日的最高額抵押合同，該物業已抵押予中國工商銀行南京南支行（「該銀行」），作為該銀行與南京國際所訂立一份貸款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣400,000,000元，抵押期限由2014年12月9日至2024年12月8日。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 南京國際合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 南京國際已依法取得附註1至4所述開發和施工的相關批准；
 - c. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，南京國際有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 南京國際應根據該物業的開發情況申請相應的開發和施工程序。

附錄四

物業估值報告

第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業估值證書權益

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日
				現況下的市值
				人民幣元
41.	名為哈爾濱西客站商場的一幅土地，位於中國黑龍江省哈爾濱市道里區城鄉路與和諧大道交匯處	<p>該物業包括一幅佔地面積約39,325.40平方米的土地，以及計劃於其上建造的哈爾濱西客站商場。</p> <p>該物業位於道里區城鄉路與和諧大道交匯處，設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該發展項目計劃於2015年3月動工，於2016年10月竣工。竣工後，項目總建築面積約為148,589.28平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2054年12月25日屆滿，作批發及零售用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	325,000,000

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2013年5月27日的國有土地使用權出讓合同 — 哈政土(哈西)合供字(2013)第2號，該物業的土地使用權已訂約出讓予哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司(「哈爾濱國際」，貴公司的全資附屬公司)，詳情如下：

佔地面積	:	39,325.40平方米
土地用途	:	批發及零售用途
土地期限	:	40年作商業用途
容積率	:	1.0至2.5
地價	:	人民幣245,600,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 哈規城(哈西)地字第(2014)18號，哈爾濱國際已獲授權規劃上述佔地面積約39,325.40平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 哈國用(2014)第02030767號，佔地面積約39,325.40平方米的一幅土地的土地使用權已授予哈爾濱國際，於2054年12月25日屆滿，作批發及零售用途。
4. 根據哈爾濱城鄉規劃局松北分局向哈爾濱國際發出的建設工程規劃許可證 — 哈規城(哈西)建字第(2014)32號，規劃總建築面積約148,589.28平方米的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據哈爾濱城鄉建設局松北分局向哈爾濱國際發出的建築工程施工許可證第2301092014101101-01 2014.841號，規劃總建築面積約148,589.28平方米的該物業建築工程已獲准施工。
6. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 哈爾濱國際合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 哈爾濱國際已依法取得附註1至5所述開發和施工的相關批准；
 - c. 除附註5所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，哈爾濱國際有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - d. 哈爾濱國際應根據該物業的開發情況申請相應的開發和施工程序。

B部分 — 六家公司所持物業權益

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元																		
42.	瀋陽鐵西商場 中國遼寧省 瀋陽市鐵西 區北二東路 35號	<p>該物業包含一幅佔地面積約38,472.14平方米的土地，以及建於該土地上於2008年6月竣工的一棟7層商業用樓房(包括一層地下室)。</p> <p>該物業位於鐵西區新華路和雲峰路的交匯處。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約153,106.70平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積為74.50平方米的部分物業空置，若干部分物業用作辦公室和停車場以外，該物業被租賃給多方作商業用途。</p>	3,000,000,000																		
		<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築 面積(平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負一樓</td><td>23,070.52</td></tr><tr><td>一樓</td><td>21,428.00</td></tr><tr><td>二樓</td><td>21,877.00</td></tr><tr><td>三樓</td><td>21,877.00</td></tr><tr><td>四樓</td><td>21,715.00</td></tr><tr><td>五樓</td><td>21,377.00</td></tr><tr><td>六樓</td><td>21,762.18</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>153,106.70</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築 面積(平方米)	負一樓	23,070.52	一樓	21,428.00	二樓	21,877.00	三樓	21,877.00	四樓	21,715.00	五樓	21,377.00	六樓	21,762.18	合計：	<u>153,106.70</u>		
樓層	總建築 面積(平方米)																					
負一樓	23,070.52																					
一樓	21,428.00																					
二樓	21,877.00																					
三樓	21,877.00																					
四樓	21,715.00																					
五樓	21,377.00																					
六樓	21,762.18																					
合計：	<u>153,106.70</u>																					

該物業已獲授土地使用權，於2054年10月24日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據瀋陽市規劃和國土資源局鐵西分局與瀋陽紅星美凱龍世博家居廣場置業有限公司（「瀋陽置業」）之間訂立的日期為2006年12月29日的一份國有建設用土地使用權出讓合同——瀋規國土地（鐵西）出合字2006第(80)號，該物業的土地使用權已訂約出讓予瀋陽置業，詳情如下：

佔地面積	:	66,184.33平方米
土地用途	:	商業
土地期限	:	40年
地價	:	人民幣135,677,876.5元
2. 根據國有土地使用證——瀋西國用2008第093號，佔地面積約38,472.14平方米的物業土地使用權已授予瀋陽置業，於2054年10月24日屆滿，作商業用途。
3. 根據一張房屋所有權證——瀋房權證中心字第N060331925號，總建築面積約153,106.70平方米的物業歸瀋陽置業所有。
4. 根據一份抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予東亞銀行瀋陽分行（「該銀行」），作為該銀行與瀋陽置業已訂立借款合同項下主要債權的擔保，抵押最高額為人民幣495,000,000元，抵押期限由2009年9月17日至2019年9月17日。
5. 根據506份展覽空間協議，總租用面積約120,212.82平方米的部分物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日屆滿，總現時年租金為人民幣209,245,276元。
6. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣100元至人民幣200元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣165元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
7. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的章程大綱其中包括下列各項：
 - a. 瀋陽置業合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - b. 除附註4所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，瀋陽置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 的現狀下市值 人民幣元
43.	長春商場 中國吉林省 長春市二道 區河東路以 南、裕民路 以北及遠達 大街以東	<p>該物業包括一幅佔地面積約54,062.00平方米的土地，以及建於該土地上於2012年5月竣工的一棟五層商業用樓房(包括兩層地下室)。</p> <p>該物業位於二道區河東路以南、裕民路以北及遠達大街以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該物業總建築面積約173,148.00平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積約9,345.87平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業其他部分已租賃予多方作商業用途。</p>	1,113,000,000

樓層	總建築面積 (平方米)
負一樓	42,987.52
一樓	26,482.12
二樓	25,967.69
三樓	25,967.69
四樓	25,967.69
五樓	25,775.29
合計：	<u>173,148.00</u>

該物業已獲授土地使用權，於2048年10月7日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2008年10月7日的一份國有土地使用權出讓合同 — 第A000703號，該物業的土地使用權已訂約出讓予長春紅星美凱龍全球家居置業有限公司（「長春置業」，上海紅星美凱龍企業發展有限公司的附屬公司），詳情如下：

佔地面積	:	54,062.00平方米
土地用途	:	商業用途
土地期限	:	50年
容積率	:	4.5
地價	:	人民幣135,000,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第220000200900161號，長春置業已獲授規劃佔地面積約62,507平方米（包括該物業）的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 常國用(2010)第050013689號，佔地面積約54,062平方米（包括該物業）的物業土地使用權已授予長春置業，於2048年10月7日屆滿，作商業用途。
4. 根據長春市城鄉規劃局向長春置業發出的建設工程規劃許可證 — 建字第220000201000003，規劃總建築面積約348,295.00平方米（包括該物業）的物業建築工程已獲准可施工。
5. 根據長春市城鄉建設委員會向長春紅星置業發出的建築工程施工許可證 — 常建國字(2011)第012號，總建築面積約173,148平方米的該物業的建築工程已獲准可施工。
6. 根據建築工程竣工驗收證明 — 第20130561號，該物業已獲批准符合城鄉規劃規定。
7. 根據394份展覽空間協議規定，總租用面積約89,414.13平方米的物業租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2013年12月24日至2016年9月23日之間屆滿，總現時年租金為人民幣92,548,279元。
8. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣75元至人民幣120元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣81元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
9. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見及章程大綱，其中包括下列各項：
 - a. 長春置業合法擁有該物業的土地使用權和房屋所有權；
 - b. 在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，長春置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - c. 在依據法律法規完成建設竣工登記程序及支付有關規定的費用後獲取房屋所有權證方面，並無發現長春置業存在任何重大法律障礙。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 的現狀下市值 人民幣元																		
44.	瀋陽商場 中國遼寧省 瀋陽市渾南 新區渾南西 路10號	<p>該物業包括一幅佔地面積約37,270平方米的土庫，以及建於該土地上於2012年4月竣工的一棟七層商業用樓房（包括一層地下室）。</p> <p>該物業位於渾南新區中心地區，為迅速發展的繁華高端住宅區。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。</p> <p>該物業總建築面積約168,183.99平方米。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，除租用面積約10,233.90平方米的部分物業空置，物業的某些部分被用作辦公室和停車場以外，該物業其他部分已租賃予多方作商業用途</p>	1,627,000,000																		
			<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負一樓</td><td>27,672.30</td></tr><tr><td>一樓</td><td>27,672.30</td></tr><tr><td>二樓</td><td>27,672.30</td></tr><tr><td>三樓</td><td>27,672.30</td></tr><tr><td>四樓</td><td>27,672.30</td></tr><tr><td>五樓</td><td>27,672.30</td></tr><tr><td>六樓</td><td>2,150.20</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>168,183.99</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	負一樓	27,672.30	一樓	27,672.30	二樓	27,672.30	三樓	27,672.30	四樓	27,672.30	五樓	27,672.30	六樓	2,150.20	合計：	<u>168,183.99</u>	
樓層	總建築面積 (平方米)																					
負一樓	27,672.30																					
一樓	27,672.30																					
二樓	27,672.30																					
三樓	27,672.30																					
四樓	27,672.30																					
五樓	27,672.30																					
六樓	2,150.20																					
合計：	<u>168,183.99</u>																					

該物業已獲授土地使用權，於2053年12月27日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 瀋陽國用(2015)第HN00426號，佔地面積約37,270平方米的物業土地使用權已授予 Shenyang Red Star Macalline Shibo Home Furnishing Company Limited (「瀋陽世博」，上海紅星美凱龍企業發展有限公司的附屬公司)，於2053年12月27日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證—瀋房權證渾南字第N100072361號，總建築面積約168,183.99平方米的物業歸瀋陽世博所有。
3. 根據524份展覽空間協議規定，總租用面積約99,453.10平方米的部分物業被租賃予多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2015年3月31日至2019年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣113,617,767元。
4. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣80元至人民幣150元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣97元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
5. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的章程大綱，其中包括下列各項：
 - a. 瀋陽世博合法擁有該物業的土地使用權；及
 - b. 在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，瀋陽世博有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元														
45.	星龍商場 中國上海市 閔行區浦江 鎮浦星公路 1969號	<p>該物業包括一幅佔地面積約30,312.57平方米的土 地，以及建於該土地上於2014年9月竣工的一棟四層商業用樓房（包括一層地下室）。</p> <p>該物業位於閔行區浦江鎮浦星公路聯航路以北、浦星公路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為住宅區。</p> <p>該物業總建築面積約117,800.10平方米。詳情如下：</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	1,137,000,000														
		<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>負一樓</td><td>38,284.65</td></tr><tr><td>一樓</td><td>22,703.89</td></tr><tr><td>二樓</td><td>19,774.41</td></tr><tr><td>三樓</td><td>19,791.82</td></tr><tr><td>四樓</td><td>17,245.33</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>117,800.10</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	負一樓	38,284.65	一樓	22,703.89	二樓	19,774.41	三樓	19,791.82	四樓	17,245.33	合計：	<u>117,800.10</u>		
樓層	總建築面積 (平方米)																	
負一樓	38,284.65																	
一樓	22,703.89																	
二樓	19,774.41																	
三樓	19,791.82																	
四樓	17,245.33																	
合計：	<u>117,800.10</u>																	
		<p>該物業已獲授土地使用權，於2051年6月2日屆滿，作商業用途。</p>																

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據上海閔行區規劃和國土資源管理局和上海紅星美凱龍房地產開發有限公司（「上海紅星房地產」）訂立的日期為2011年3月30日的一份國有土地使用權出讓合同——滬閔規土2011第14號，該物業的土地使用權已訂約出讓予上海紅星房地產，詳情如下：

佔地面積	:	103,970.50平方米（包括該物業的地塊）
土地用途	:	辦公室和商業用途
土地期限	:	商業用途為40年，辦公用途為50年
容積率	:	1.8
地價	:	人民幣719,520,000元
2. 根據建設用地規劃許可證——滬閔第(2011)EA31011220111855號，上海星龍房地產開發有限公司（「上海星龍」，上海紅星美凱龍企業發展有限公司的附屬公司）已獲授規劃附註1所述佔地面積約103,970.50平方米的地塊。
3. 根據房地產權證——滬房地閔字(2014)第048305號，上海星龍擁有總建築面積約79,515.45平方米的部分物業，並獲授佔地面積約103,970.50平方米（包括該物業）的物業的土地使用權，於2061年6月2日屆滿，作商業用途。
4. 根據上海市閔行區規劃和國土資源管理局向上海星龍發出的建設用地規劃許可證——建字地滬閔建第(2012)FA31011220120871號，規劃總建築面積約273,377.53平方米（包括該物業）的該物業建築工程已獲批准。
5. 根據上海建設管理辦公室向上海星龍發出的建築工程施工許可證——第310112201112281901號，總建築面積（包括該物業）約273,377.53平方米的該物業建築工程已獲准可施工。
6. 根據建築工程竣工驗收證明——第2014MH0180號，該物業已獲批准符合城鄉規劃規定。
7. 根據239份展覽空間協議，總租用面積約48,319.36平方米的部分物業被租賃予多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2014年9月20日至2015年4月15日之間屆滿，總現時年租金為人民幣56,454,095.08元。
8. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣60元至人民幣130元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣122元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用5.5%的市場回報率作為估值的資本化率。

9. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的章程大綱，其中包括下列各項：
- a. 上海星龍合法擁有該物業的土地使用權；
 - b. 在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，上海星龍有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
 - c. 在依據法律法規完成建設竣工登記程序及支付有關規定的費用後獲取房屋所有權證方面，並無發現上海星龍存在任何重大法律障礙。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元																
46.	大連商場 中國遼寧省 大連市甘井 子區華東路 以西和中華 路以北	<p>該物業包括一幅佔地面積約為42,224.60平方米的土地，以及建於該土地上於2011年6月竣工的一棟六層商業用樓房。</p> <p>該物業位於甘井子區華東路以西和中華路以北。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p> <p>該物業總建築面積約107,286.40平方米。詳情如下：</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	1,330,000,000																
		<table><thead><tr><th>樓層</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>一樓</td><td>18,515.60</td></tr><tr><td>二樓</td><td>17,011.20</td></tr><tr><td>三樓</td><td>18,174.20</td></tr><tr><td>四樓</td><td>18,338.80</td></tr><tr><td>五樓</td><td>17,985.80</td></tr><tr><td>六樓</td><td>17,260.80</td></tr><tr><td>合計：</td><td><u>107,286.40</u></td></tr></tbody></table>	樓層	總建築面積 (平方米)	一樓	18,515.60	二樓	17,011.20	三樓	18,174.20	四樓	18,338.80	五樓	17,985.80	六樓	17,260.80	合計：	<u>107,286.40</u>		
樓層	總建築面積 (平方米)																			
一樓	18,515.60																			
二樓	17,011.20																			
三樓	18,174.20																			
四樓	18,338.80																			
五樓	17,985.80																			
六樓	17,260.80																			
合計：	<u>107,286.40</u>																			
		該物業已獲授土地使用權，於2081年3月27日屆滿，作公共和住宅用途。																		

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據大連國土資源局與大連紅星美凱龍投資發展有限公司(「大連投資」)(上海紅星美凱龍企業發展有限公司的附屬公司)之間訂立的日期為2011年3月28日的一份國有土地使用權出讓合同 — 第2102112011A004號，該物業的土地使用權已訂約出讓予大連投資，詳情如下：

佔地面積	:	42,224.60平方米
土地用途	:	公建、住宅
土地期限	:	住宅用途70年，公建用途50年
容積率	:	≤6.0
地價	:	人民幣1,087,000,000元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第210211201200014號大連投資已獲授規劃佔地面積約52,225.20平方米地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 大國用(2012)第04055號，佔地面積約42,224.60平方米的物業土地使用權已授予大連投資，於2081年3月27日屆滿，作公建、住宅用途。
4. 根據大連市規劃局向大連投資發出的建設用地規劃許可證 — 建字第2102112012000020號，規劃總建築面積約396,660.00平方米(包括該物業)的物業的建築工程已獲批准。
5. 根據大連建設管理辦公室以大連投資為受益人發出的建築工程施工許可證第210200201209061901號，總建築面積約396,660.00平方米(包括該物業)的物業建築工程已獲准可施工。
6. 根據抵押合同，該物業的土地使用權及建築工程已抵押予渤海銀行大連分行(「該銀行」)，作為該銀行與大連投資已訂立貸款合同項下主要債權的擔保，抵押金額為人民幣600,000,000元，抵押期限由2013年10月30日至2023年10月30日。
7. 根據336份展覽空間協議規定，總租用面積約74,159.70平方米的部分物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2013年8月16日至2015年8月15日之間屆滿，總現時年租金為人民幣113,007,656.82元。
8. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣80元至人民幣130元(不包括管理費)；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣125元/平方米/月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用6.5%的市場回報率作為估值的資本化率。
9. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見及章程大綱，其中包括下列各項：
 - a. 大連投資合法擁有該物業的土地使用權；

- b. 除附註6所述抵押於處置物業時會構成限制外，在遵守相關法律法規以及具有法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，大連投資有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權；及
- c. 在依據法律法規完成建設竣工登記程序及支付有關規定的費用後獲取房屋所有權證方面，並無發現大連投資存在任何重大法律障礙。
- d. 大連投資在未獲得該物業的建設工程竣工驗收證明的情況下投入使用，或須強制整改，且可能會被處以最高相當於項目合同成本4%的罰款。

附錄四

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下的市值 人民幣元
47.	雲南商場 中國 雲南省 昆明市 西山區 廣福路318 號	<p>該物業包括一幅佔地面積約37,540平方米的土庫，以及於2013年8月竣工的一棟六層商業用樓房。</p> <p>該物業位於西山區金廣路以南和廣福路以東。本區域設施優良，毗鄰主幹道，交通方便。周圍為商業區，零售店和商業用樓房鱗次櫛比。</p>	於估值日期，該物業被租賃給多方作商業用途，而物業的某些部分被用作辦公室和停車場。	869,000,000

該物業總建築面積約84,277.55平方米。詳情如下：

樓層	總建築面積 (平方米)
一樓	14,181.63
二樓	14,021.10
三樓	14,145.28
四樓	14,145.28
五樓	14,145.28
六樓	13,638.97
合計：	<u>84,277.55</u>

該物業已獲授土地使用權，於2050年2月7日屆滿，作商業用途。

附錄四

物業估值報告

附註：

1. 根據雲南國土資源局與雲南紅星美凱龍置業有限公司（「雲南置業」，上海紅星美凱龍企業發展有限公司的附屬公司）之間訂立的日期為2010年3月3日的一份國有土地使用權出讓合同 — CR53昆明市2010009，該物業的土地使用權已訂約出讓予雲南紅星），詳情如下：

佔地面積	:	37,540.00平方米
土地用途	:	商業用途
土地期限	:	40年
地價	:	人民幣328,909,919元
2. 根據建設用地規劃許可證 — 雲第0026147號，雲南置業已獲授規劃上述佔地面積約37,540.00平方米的地塊。
3. 根據國有土地使用證 — 昆國用(2010)第00090號，佔地面積約37,540平方米的物業土地使用權已授予雲南置業，於2050年2月7日屆滿，作商業用途。
4. 根據昆明市建設規劃局向雲南置業發出的建設用地規劃許可證 — 建字第530101201000239號，規劃總建築面積約212,909.90平方米（包括該物業）的項目的建築工程已獲批准。
5. 根據昆明市建設規劃局向雲南置業發出的建築工程施工許可證 — 建字第530100201106150101號，總建築面積約212,909.90平方米（包括該物業）的項目的建築工程已獲准施工。
6. 根據12份房屋所有權證 — 昆房權證昆明市字第201449705至201449710號及201449712至201449717號，總建築面積約84,277.55平方米的物業歸雲南置業所有。
7. 根據232份展覽空間協議，總租用面積約62,310.81平方米的物業被租賃給多方作商業用途，租賃期限各不相同，於2014年9月1日至2015年8月31日之間屆滿，總現時年租金為人民幣78,130,649元。
8. 我們的估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 我們已計及現有展覽空間協議中的實際租金，並與標的物業的類似發展作比較，以在計及佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入及空置面積的租金收入後計算市場租金；
 - b. 按可出租面積計算，該等作商業用途的可供比較物業的月單位租金介乎人民幣70元至人民幣110元（不包括管理費）；
 - c. 作出適當調整及分析時，已計及可供比較物業與達到平均市價之物業的位置、裝修及其他特點之間的差異。我們對作商業用途的物業進行估值時假設的市場租金為人民幣90元／平方米／月；及
 - d. 基於我們就與物業相似區域的商業市場作出的研究，於各自估值日期，穩定市場回報率介乎5.5%至8.0%。經計及該物業的位置及其他特點，我們已就作商業用途的物業採用7.0%的市場回報率作為估值的資本化率。
9. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益的法律意見及章程大綱，其中包括下列各項：
 - a. 雲南置業合法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 在遵守相關法律法規以及具法律約束力的合同及其他法律文書的情況下，雲南置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或另行處置土地使用權，惟因雲南置業與施工承包商之間的法律訴訟而被法院查封的總建築面積約11,405.23平方米的部分物業在處置時會構成限制。

附錄五

稅項及外匯

本公司的稅項

中國稅項

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈、於2008年12月15日修訂並於2009年1月1日起施行及於2011年10月28日進一步修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，場地租賃及管理服務收入按該項收入的5%繳納，廣告發佈收入按廣告發佈收入減去可扣除廣告發佈成本後餘額的5%繳納，建造收入按相關建造合同收入的3%繳納，其他勞務收入按相關收入的5%繳納。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日通過並於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日起施行的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，對於被認定為一般納稅人的公司，銷售貨物或提供應稅勞務的應納增值稅為銷項稅額減去可抵扣進項稅後的餘額，銷項稅額按根據相關稅法規定計算的銷售額的17%或6%（註）計算。適用於小規模納稅人的稅率為3%。

註：根據財政部財稅[2011]110號關於印發《營業稅改徵增值稅試點方案》的通知，從2012年1月1日起，在上海交通運輸業和部分現代服務業開展營業稅改徵增值稅試點。根據財政部財稅[2012]71號關於在北京等8省市開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改徵增值稅試點的通知，從2012年9月1日起將交通運輸業和部分現代服務業營業稅改徵增值稅試點範圍，由上海市分批擴大至北京等8個省（直轄市）。根據財政部財稅[2013]106號《關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2014年1月1日起，在全國範圍內開展鐵路運輸和郵政業營改增試點。本公司包括項目冠名諮詢委託管理服務收入——開業前、工程項目商業管理諮詢費收入等部分現代服務業按照6%的稅率繳納增值稅。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人應當以繳納的產品稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

附錄五

稅項及外匯

教育費附加

根據國務院於1986年4月28日頒佈、其後於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的納稅人，除按照於1984年12月13日頒佈的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的納稅人外，都應當繳納教育費附加。教育費附加以繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額為計徵依據，教育費附加稅率為3%。

地方教育附加

根據財政部於2010年11月7日發佈的《財政部關於統一地方教育附加政策有關問題的通知》，地方教育附加按實際繳納的增值稅、營業稅和消費稅稅額的2%繳納。

房產稅

經主管稅務機關核准，除2012年度、2013年度及2014年度期間成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司和雲南紅星美凱龍置業有限公司，以及2014年度煙台紅星美凱龍家居有限公司的商場業務分部按照商場租金收入的12%計繳外，其他所有房產按稅務機關核准的房產餘值的1.2%計繳。

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日通過的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈的相關實施條例(均於2008年1月1日起生效)，將向中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。

除下述稅收優惠及批文中提及的附屬公司外，本公司及其附屬公司所得稅稅率為25%。

稅收優惠及批文

根據財政部財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》以及國家稅務總局2012年第12號公告《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》，重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司2012年、2013年經地方稅務主管部門批准按15%優惠稅率繳納企業所得稅，2014年暫按15%優惠稅率繳納企業所得稅。

根據財政部財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》以及國家稅務總局[2012]12號公告《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公

告》，重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司2012年、2013年經地方稅務主管部門批准按15%優惠稅率繳納企業所得稅，2014年暫按15%優惠稅率繳納企業所得稅。

根據財政部財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》以及國家稅務總局[2012]12號公告《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》，成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司2012年經地方稅務主管部門批准按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

適用於股東的稅項

股息相關稅項

個人投資者

根據經修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》(《個人所得稅法》)及其實施條例，中國公司向個人派發的股息須按20%的稅率繳納預扣稅。根據2006年8月21日簽署並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可對中國公司向香港居民(包括自然人和法律實體)支付的股息徵稅，但該稅項不得超過應付股息總額的10%。若一名香港居民(符合股息受益所有人的前提下)在一家中國公司持有25%或以上的股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。

根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈的《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，非中國居民的外國個人股東收取本公司H股的股息時須按介乎5%至20%(通常為10%)(取決於其居民身份所屬國家或地區與中國簽署的適用稅收協議)的稅率繳納預扣稅。對於身為國外公民而收取股息的H股個人持有人，其國家已與中國訂立稅率低於10%的稅收協議，股份在香港上市的非外商投資企業可代表該持有人提出申請並辦理相關稅收優惠待遇申請，一經稅務機關批准，多扣繳的預扣稅款將予以退還。就外國個人居民所在國家或地區並無與中國訂立稅收協議的情況，股息稅率為20%。

企業

根據2006年8月21日簽署並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可對中國公司向香港居民(包括自然人和法律實體)支付的股息徵稅，但該稅項不得超過應付股息總額的10%。若一名香港居民在一家

附錄五

稅項及外匯

中國公司持有25%或以上的股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。根據2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，非居民企業在中國境內未設立辦事處、其他場所的，或雖設立辦事處、場所但取得的股息與其所設辦事處、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納10%的企業所得稅。該預扣稅或可根據適用的避免雙重徵稅條約獲得寬減或豁免。

根據國家稅務總局頒佈並於2008年11月6日生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，中國居民企業派發2008年以後年度股息時，應按10%的統一稅率代扣代繳企業所得稅。國家稅務總局頒佈並於2009年7月24日生效的《國家稅務總局關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批覆》進一步規定，任何在海外證券交易所上市的中國居民企業必須就2008年以後派付予非居民企業的股息按稅率10%預扣企業所得稅。該預扣稅或可根據適用的避免雙重徵稅條約獲得寬減或豁免。

稅收條約

若投資者並非中國居民且屬於與中國簽有避免雙重徵稅條約的國家的居民或屬於中國香港或澳門特別行政區居民，則有權享有從中國公司收取股息的徵稅寬減待遇。中國內地與香港特別行政區及澳門特別行政區分別簽有避免雙重徵稅安排，並與多個其他國家簽有避免雙重徵稅協定，包括但不限於美國、澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國等國家。根據各項避免雙重徵稅的協定或安排，中國稅務機關徵收的稅率可獲得寬減。

股權轉讓相關稅項

個人投資者

根據個人所得稅法及《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，財產轉讓所得須根據《個人所得稅法》按20%的稅率繳稅。個人所得稅法實施條例亦規定，對股票轉讓所得徵收個人所得稅的辦法，由國務院財政部另行制定，報國務院批准施行，但該辦法目前尚未公佈實施。根據財政部、國家稅務總局於1998年3月30日頒佈並於1997年1月1日施行的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，對個人轉讓上市公

司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。但對非中國居民個人出售在境外證券交易所上市公司股票取得的所得，目前法律仍未明確其適用稅率。

企業

根據《企業所得稅法》及其實施條例，非居民企業在中國境內未設立機構或場所的，或雖設立機構、場所但取得的所得與所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納企業所得稅，如中國境內企業出售股份所得。有關稅項或可根據適用的稅務協定寬減或豁免。

滬港通稅收政策

2014年10月31日，財政部、國家稅務總局和中國證監會聯合發佈《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(以下簡稱《滬港通稅收政策》)明確了滬港通下的有關稅收政策。

根據《滬港通稅收政策》，對內地個人投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，自2014年11月17日起至2017年11月16日止，暫免徵收個人所得稅。對內地個人投資者通過滬港通買賣香港聯交所上市股票取得的差價收入，按現行政策規定暫免徵收營業稅。對內地個人投資者、內地證券投資基金通過滬港通投資香港聯交所上市H股取得的股息，由H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅；內地個人投資者、內地證券投資基金通過滬港通投資香港聯交所上市的非H股取得的股息，由中國證券登記結算有限責任公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。個人投資者在國外已繳納的預提稅，可持有效扣稅憑證到中國證券登記結算有限責任公司的主管稅務機關申請稅收抵免。

根據《滬港通稅收政策》，對內地企業投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，計入其收入總額，依法徵收企業所得稅。內地單位投資者通過滬港通買賣聯交所上市股票取得的差價收入，按現行政策規定徵免營業稅。對內地企業投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的股息收入，計入其總收入，依法計徵企業所得稅。其中，內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息收入，依法免徵企業所得稅。就內地

附錄五

稅項及外匯

企業投資者取得的股息收入，H股公司對內地企業投資者不代扣股息收入所得稅，應納稅款由企業自行申報繳納。內地企業投資者自行申報繳納企業所得稅時，對香港聯交所非H股上市公司已代扣代繳的股息收入所得稅，可依法申請稅收抵免。

根據《滬港通稅收政策》，內地投資者通過滬港通轉讓聯交所上市股票，按照香港現行稅法規定繳納印花稅。中國證券登記結算有限責任公司、香港中央結算有限公司可互相代收上述印花稅。

稅收條約

依據中國與世界不同國家或地區簽訂的有關避免雙重徵稅條約，該等國家或地區的外國投資者出售中國居民企業股份所獲得收益視其適用稅收條約的具體規定或可豁免繳納中國稅務機關對其徵收的任何所得稅。中國目前與多國簽訂了避免雙重徵稅條約，包括澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國（與美國簽訂的條約不包括豁免繳納就出售中國居民企業股份所獲得收益徵收的任何中國稅項）。中國內地亦已與香港訂立避免雙重徵稅的安排。

香港稅項

股息相關稅項

根據香港稅務局現行實務，無需就本公司支付的股息繳納香港稅項。

資本增益及利潤相關稅項

香港概不就出售財產（如H股）所得資本增益徵稅。然而，於香港從事交易、專業或商業的人士透過出售H股所得的交易收益（如相關收益乃自或於香港從相關交易、專業或商業所得）須繳付香港利得稅。目前，向企業徵收的利得稅稅率為16.5%，而向非企業徵收的利得稅稅率最高為15.0%。若干種類的納稅人（如金融機構、保險公司及證券投資公司）均可能被視為獲得交易收益而非資本增益，除該等納稅人可證明其投資證券乃持作長期投資者，則屬例外。出售在香港聯交所上生效的H股所得交易收益將被視為乃自或於香港取得該等收益。就出售在香港聯交所上生效的H股所得交易收益而產生的香港利得稅責任將由於香港開展業務交易或買賣證券的人士實現。

印花稅

買方及賣方分別須就每宗H股買賣繳納香港印花稅。印花稅按轉讓H股的對價或H股的市值（以較高者為準）按從價稅率0.1%向買賣雙方徵收。換言之，目前一般H股買賣交易須繳

納的印花稅合共為0.2%。此外，每份過戶文據(如需要)須繳納固定印花稅5港元。倘非香港居民買賣H股，且並未就過戶文據繳納應繳的任何印花稅，則須就有關過戶文據(如有)連同其他應繳的稅項繳納上述稅項，而承讓人亦須繳納上述稅項。

遺產稅

香港於2006年2月11日開始實施《2005年收入(取消遺產稅)條例》，根據該條例，申領2006年2月11日或之後身故的H股持有人的遺產承辦書時，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書。

外匯管制

中國的外匯管理體制歷經多次重大變革。國務院於1996年1月29日頒佈並於同年4月1日起施行的《中華人民共和國外匯管理條例》(《外匯管理條例》)，後經1997年1月14日第一次修訂以及2008年8月5日第二次修訂，為現行的主要外匯管理法規，適用於中國境內機構、境內個人的外匯收支或外匯經營活動，以及中國境外機構、境外個人在境內的外匯收入或外匯經營活動。中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日起施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》，對境內機構、居民個人、駐華機構及來華人員辦理結匯、購匯、付匯、開立外匯賬戶及對外支付等事宜作出規定。

中國政府正在逐步放寬外匯方面的管理。根據現行的外匯管理條例，中國政府允許境內機構、境內個人保留外匯而不再要求強制銷售結匯，其外匯收入可以按規定調回境內或存放境外。中國已實現人民幣經常項目可兌換。境內企業的經常項目外匯收入，境內企業可以根據需要來自行決定是保留或賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，境內企業的經常項目外匯支出，企業可根據需要憑有效單證以自有外匯支付或向經營結匯、售匯業務的金融機構購匯支付。中國還沒有實現人民幣資本項目可兌換(為外匯)，資本項目仍然面臨管制。

中國企業需要外匯進行有關往來賬項目的交易時，可毋須經國家外匯管理局批准，通過其於指定外匯銀行的外匯賬戶付匯，但須提供有效的交易收據與證明。外商投資企業如

需外匯向股東分派股息，及中國企業根據有關規定需要以外匯向股東支付股息，則可根據其有關批准分派股息的董事會決議，從外匯賬戶中支付或通過指定的外匯銀行兌付。

根據國家外匯管理局於2015年2月28日頒佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(該規定於2015年6月1日起正式實施)，取消了境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項，並簡化了部分直接投資外匯業務辦理手續。

此外，國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈並施行的《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，就境外上市的國內企業的外匯管理事宜作出規定：

1. 國家外匯管理局及其分支局、外匯管理部(以下簡稱外匯局)對境內公司境外上市涉及的業務登記、賬戶開立與使用、跨境收支、資金匯兌等行為實施監督、管理與檢查。
2. 境內公司應在境外上市首次發股結束後的15個工作日內，持相關材料到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。
3. 境內公司(銀行類金融機構除外)應當憑境外上市業務登記憑證，針對其首發(或增發)、回購業務，在境內銀行開立「境內公司境外上市專用外匯賬戶」，辦理相關業務的資金匯兌與劃轉。
4. 境內公司(銀行類金融機構除外)應在其境外上市專戶開戶銀行開立一一對應的結匯待支付賬戶(人民幣賬戶，以下簡稱待支付賬戶)，用於存放境外上市專戶資金結匯所得的人民幣資金、以人民幣形式調回的境外上市募集資金，以及以人民幣形式匯出的用於回購境外股份的資金和調回回購剩餘資金。
5. 境內公司境外上市募集資金可調回對應的境內專用賬戶或存放境外專用賬戶，資金用途應與招股說明文件或公司債券募集說明文件、股東通函、股東大會決議等公開披露的文件所列相關內容一致。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

本附錄記載若干與本公司經營及業務有關的中國司法制度、仲裁制度及關於本公司的法律法規和證券法規的概要。本附錄亦載有若干香港法例及監管條文的概要，包括中國與香港《公司法》若干重大差異、香港上市規則的若干規定及香港聯交所規定載入中國發行人公司章程的其他條文的概要。

中國的司法體制

根據《中華人民共和國憲法》、《中華人民共和國人民法院組織法》和《中華人民共和國人民檢察院組織法》，人民法院由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院和其他專門人民法院組成。地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院和高級人民法院組成。基層人民法院通常又分為民事審判庭、刑事審判庭和經濟審判庭。中級人民法院與基層人民法院的結構類似，並可在有需要時設立其他專門法庭，如知識產權審判庭等。上級人民法院有權監督下級人民法院的審判工作，最高人民法院是最高審判機關，有權監督地方各級人民法院和專門人民法院的審判工作。人民檢察院也有權對同級及下級人民法院的訴訟活動行使法律監督權。

人民法院實行「兩審終審」制度。地方各級人民法院第一審案件的判決和裁定，當事人可以按照法律規定的程序向上一級人民法院上訴。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院審判的第二審案件的判決和裁定，最高人民法院審判的第一審案件的判決和裁定，都是終審的判決和裁定。但是，如果最高人民法院或上級人民法院對下級人民法院已經發生法律效力的判決和裁定發現確有錯誤的，有權提審或指令下級人民法院再審。

《中華人民共和國民事訴訟法》(以下簡稱《民事訴訟法》)於1991年4月9日由全國人大審議通過，並分別於2007年10月28日和2012年8月31日修訂。《民事訴訟法》規定了人民法院的民事管轄權，進行民事訴訟需要遵守的程序，以及民事判決和裁定執行程序等。凡是在中國境內進行的民事訴訟活動必須遵守《民事訴訟法》的規定。一般而言，民事案件由被告住所地的人民法院進行審理。由合同糾紛引起的訴訟，由被告住所地或合同履行地人民法院審理。在不違反《民事訴訟法》有關級別管轄和專屬管轄規定的前提下，合同的雙方當事人也可以在書面合同中協商選擇被告住所地、合同履行地、合同簽訂地、原告住所地、目標物所在地等與爭議有實際聯繫的地點的人民法院管轄。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

對於中國人民法院作出的發生法律效力的判決、裁定，如果民事訴訟任何一方當事人拒絕遵守，則另一方當事人可以向人民法院申請強制執行該判決、裁定。而對於仲裁機構作出的裁決如果一方當事人拒不履行，且該裁決未被人民法院裁定不予執行的，對方當事人亦可向有管轄權的法院申請強制執行。當事人申請強制執行的權利也有時間限制，強制執行的申請應當在相關法律文書規定的履行期滿前兩年內提起。

中國法院作出的發生法律效力的判決、裁定，如果被執行人或其財產不在中國境內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向有管轄權的外國法院申請承認或執行。如果中國與相關外國已締結或同意加入關於相互承認和執行判決和裁定的國際條約，或如果有關判決或裁定符合法官根據互惠原則進行的審查結果，則外國判決或裁定也可以由中國法院按照中國執程序予以承認和執行，除非中國法院認為承認和執行該判決或裁定會違反中國的基本法律原則或有損中國主權、安全、社會公共利益。

《公司法》、《特別規定》和《必備條款》

《中華人民共和國公司法》(以下簡稱《公司法》)、《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(以下簡稱《特別規定》)及《到境外上市公司章程必備條款》(以下簡稱《必備條款》)。

《公司法》，於1993年12月29日於第8屆全國人民代表大會常務委員會第5次會議通過，於1994年7月1日生效，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日進行修訂，新修訂的《公司法》於2006年1月1日開始施行；2013年12月28日《公司法》再次進行修改，最新修改的部分自2014年3月1日起施行。

《特別規定》於1994年7月4日經國務院第22次常務會議審議通過，並於當年8月4日頒佈施行。《特別規定》系針對在中國境內註冊的股份有限公司境外募集股份及境外上市事宜而制定。

《必備條款》由原國務院證券委員會和國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合頒佈，規定了在境外上市的股份有限公司章程細則必須具備的條款內容。因此《必備條款》的內容已載於本公司的章程(其概要載於附錄六)。

總則

「股份有限公司」(以下簡稱「公司」)為依照《公司法》設立的企業法人，其註冊資本分為

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

等額面值的股份，股東以所持股份為限承擔責任，公司以其全部資產對公司的債務承擔責任。

公司可以向其他有限責任公司和股份有限公司進行投資。公司以其所投入的資產為限對所投資企業承擔責任。除法律另有規定外，公司不得成為對所投資企業的債務承擔連帶責任的出資人。

註冊成立

公司的設立可以採取發起設立或募集設立的方式。設立公司應當有2人以上200人以下為發起人，其中須有半數以上的發起人在中國境內有住所。

以發起方式設立的公司是指公司的註冊資本完全由發起人認購的公司；以募集方式設立的公司是指發起人認購公司將予發行股份的一部分，一般不得少於公司股份總數的百分之三十五，其餘股份向社會公開募集或向特定對象募集而設立的公司。

以發起方式設立的公司，其註冊資本為在有關工商行政管理局登記的全體發起人認購的股本總額。在發起人認購的股份繳足前，不得向他人募集股份；以募集方式設立的公司，其註冊資本為在有關工商行政管理局登記的實收資本總額。根據於1998年12月29日通過，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日經全國人大常務委員會四次修訂的《證券法》，申請股票上市的公司的股本總額不得少於人民幣30百萬元。

發起人應當自股款繳足之日起三十日內主持召開公司創立大會，且需於創立大會召開十五日前將會議日期通知所有認股人或予以公告。創立大會在代表股份總數過半數的發起人、認股人出席時方可舉行。創立大會行使的職權包括通過本公司的公司章程，選舉董事會和監事會成員（有職工代表出任的董事、監事則應由職工或職工代表通過民主方式選舉產生）。創立大會所作的前述決議需經出席會議的認股人所持表決權過半數方可通過。

董事會應於創立大會結束後三十日內，向公司登記機關申請公司的設立登記。在公司登記機關核准註冊登記並頒發企業法人營業執照之後，公司即告成立。

在本公司的設立過程中，公司發起人需對以下事項承擔責任：(i)公司不能成立時，承擔設立行為所產生的債務和費用；(ii)公司不能成立時，負責返還認股人已繳納的股款以及銀

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

行同期存款利息；及(iii)公司設立過程中因其過失導致公司利益受到損害時，賠償公司受到的損失。

股本

公司發起人可用貨幣出資，也可用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以轉讓的非貨幣財產作價出資，對於作為出資的非貨幣資產應當進行評估作價。

公司可發行記名股票或不記名股票。然而，向發起人或法人發行的股票應當為記名股票，且必須記載該發起人、法人的名稱或姓名，不得另定名稱或以代表人姓名記名。

根據《特別規定》和《必備條款》，向境外投資者及香港、澳門和台灣地區投資者發行並在境外上市的股份稱為境外上市外資股，而向中國境內(除上述地區以外)投資者發行的股份稱為內資股。中國證券監督管理委員會(以下簡稱「中國證監會」)批准的合格境外機構投資者(「QFII」)可持有上市內資股。

經國務院證券管理部門批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由國務院按特別規定製訂。根據《特別規定》，經中國證監會批准後，公司可在有關發行境外上市外資股的包銷協議中，同意保留不超過擬發行境外上市外資股總數(已扣除包銷股份數目)15%的股份。

股票的發行價格可以等於或超過面值，但不得低於面值。

增加股本

根據《公司法》，公司擬發行新股的，需經股東在股東大會上批准。《證券法》對公司公開發行新股規定了其他條件，包括：(i)具備健全且運行良好的組織機構；(ii)具有持續盈利能力，財務狀況良好；(iii)最近三年財務會計文件無虛假記載，無其他重大違法行為；(iv)達成經國務院批准的國務院證券監督管理機構規定的其他條件。

公司公開發行新股必須經國務院證券監督管理機構核准。已發行的新股募足股款後，公司應向國家有關工商行政管理部門辦理變更登記並進行公告。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

減少股本

公司可依據《公司法》規定的下列程序減少其註冊資本：

- 編製資產負債表及財產清單；
- 減少註冊資本方案經股東在股東大會上批准；
- 公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告；
- 公司的債權人可要求公司清償債務或提供相應的擔保；及
- 公司在相關工商管理部門辦理申請減少註冊資本的登記。

股份回購

公司不得收購本公司的股份，但下列情況除外：

- 減少註冊資本；
- 與持有本公司股份的其他公司合併；
- 將股份獎勵給本公司職工；及
- 股東對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司回購其股份。

公司為將股份獎勵給本公司職工的目的而收購本公司股份，不得超過其已發行股份總額的百分之五，用於收購的資金應當從公司的稅後利潤中支出，所收購的股份應當在一年內轉讓給職工。《必備條款》規定在經公司章程規定的程序通過，並報中國有關主管機構批准後，公司可通過以下方式購回其發行在外的股份：(i)向全體股東按照相同比例發出購回要約；(ii)在證券交易所通過公開交易方式購回；或(iii)在證券交易所外以協議方式購回。

公司不得接受本公司的股票作為質押權的目標。

股份轉讓

股東轉讓股份須在依法設立的證券交易所進行或按照中國國務院規定的其他方式進行。其中股東擬轉讓記名股票時，應以背書方式或中國法律、行政法規規定的其他方式轉讓；

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

轉讓後應將受讓人的姓名或名稱及住所記載於股東名冊。股東大會召開前二十日內或公司決定分配股息的基準日前五日內，不得進行前款規定的股東名冊的變更登記。

但是，法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定的，應從其規定。無記名股票的轉讓，由股東將該股票交付給受讓人後即發生轉讓的效力。

公司發起人持有的股份，在公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自其股份於證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員所持有的本公司的股份，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有的本公司股份總數的25%；且自上市之日起一年內不得轉讓其各自持有的任何公司股份。上述董事、監事、高級管理人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

股東

公司章程規定股東的權利和義務，並對所有股東具有約束力。根據《公司法》和《必備條款》，股東的權利包括：

- 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；
- 親身或委託代表參加股東大會，並以其所持股份份額行使表決權；
- 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告，對公司的經營提出建議或質詢；
- 依照適用法律法規和公司章程的規定轉讓其持有的公司股份；
- 公司終止或清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；
- 向濫用股東權利的其他股東要求損害賠償；
- 股東大會、董事會會議的召集程序、表決方式違反法律、行政法規或公司章程或決議內容違反公司章程的，可以請求法院撤銷；及

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

- 法律法規或公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守法律、行政法規和公司章程，就所認購的股份支付認購款項、以其同意就所認購股份支付的認購款項比例為限承擔公司的債務和負債、不濫用股東權利損害公司或公司其他股東的權利、不濫用公司作為法人的獨立地位及有限責任損害公司債權人的利益以及公司章程規定的任何其他義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，依照《公司法》的規定行使下列職權：

- 決定公司的經營方針和投資計劃；
- 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會或監事的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 對公司增加或減少註冊資本作出決議；
- 對發行公司債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算或變更公司形式作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

股東大會應每年召開一次，出現下列情形之一的，公司應在兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足《公司法》規定人數或公司章程所定人數的三分之二時；

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

- 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；
- 單獨或合計持有公司百分之十或以上股份的股東請求時；
- 董事會認為必要時；
- 監事會提議召開時；及
- 公司章程規定的其他情形。

股東大會由董事會召集，董事長主持。董事長不能履行職務或不履行職務的，由副董事長主持；副董事長不能履行職務或不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事主持。

根據《特別規定》和《必備條款》，公司應於股東大會召開45日前發出書面通知，將會議擬審議事項及會議日期和地點告知所有在冊股東，擬出席股東大會的股東應在會議召開20日前，將出席會議的書面回覆送達公司。《公司法》對股東大會法定出席人數沒有具體規定，但根據《特別規定》和《必備條款》，如果根據公司在股東大會召開前20日時收到的書面回覆計算的結果，擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一以上的，公司才可以召開股東大會；達不到的，公司應當在五日以內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。

根據《必備條款》的規定，如公司擬變更或廢除類別股東的權利，公司應當召開類別股東大會。就此而言，內資股股東和境外上市外資股股東被視為不同類別的股東。

根據《公司法》規定，單獨或合計持有公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時議案，並書面提交董事會。根據《特別規定》，公司召開股東週年大會時，持有公司有表決權的股份百分之五或以上的股東有權以書面形式向公司提出新的議案，如此提案中包含屬於股東大會職責範圍內的事項，應當列入該次會議的議程。

出席股東大會時，股東所持每一股份有一票表決權，但公司持有的本公司股份沒有表決權。股東可以委託代理人出席股東大會，但代理人應向公司提交股東授權委託書，並在其授權範圍內行使表決權。股東大會作出的決議，必須經出席（包括親身出席或委託代理人

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

出席)會議的股東所持表決權過半數通過。但是，在作出修改公司章程、增加或減少註冊資本的決議，或公司合併、分立、解散或變更公司形式的決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

董事

公司須設董事會，其成員為五人至十九人。董事會成員中可以有職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或其他形式民主選舉產生。董事的任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，連選可以連任。

根據《公司法》，董事會行使下列職權：

- 召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會的決議；
- 決定公司的經營計劃和投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 制訂公司增加或減少註冊資本以及發行公司債券的方案；
- 制訂公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或解聘公司經理及其報酬事項，並根據經理的提名決定聘任或解聘公司副經理、財務負責人及其報酬事項；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 公司章程規定的其他職權。

此外，《必備條款》規定，董事會仍需負責制訂公司章程的修改方案。

董事會每年至少召開兩次會議，每次會議應當於會議召開十日前通知全體董事和監事。董事會召開臨時會議時，可以另外規定召開會議的通知方式和通知時限。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

董事會會議須有過半數的董事出席方可舉行。董事因故不能出席的，可以書面委託其他董事代為出席，委託書中應載明授權範圍。董事會作出的決議，必須經全體董事過半數方能通過。

董事對董事會的決議承擔責任。如果董事會的決議違反法律、行政法規或公司章程、股東大會決議，致使公司遭受嚴重損失的，參與決議的董事須對公司負賠償責任。但是，如果能證明在表決時該董事曾表明異議且該異議記載於會議記錄的，該董事可以免除責任。

董事會設董事長一人，可以設副董事長，董事長和副董事長由全體董事的過半數選舉產生。董事長負責召集和主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。

根據公司章程的規定，公司法定代表人可以由董事長、執行董事或經理擔任，並依法登記。

監事

公司須設監事會，其成員不得少於三人。監事會由股東代表和適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表的比例不得低於三分之一。董事和高級管理人員不得兼任監事。監事的任期每屆為三年。監事任期屆滿，連選可以連任。

根據《公司法》，監事會行使下列職權：

- 檢查公司的財務；
- 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正；
- 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會會議；
- 向股東大會會議提出提案；

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

- 在董事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程的規定，給公司造成損失的，應股東的請求對董事、高級管理人員提起訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

經理和其他高級管理人員

公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。董事會可以決定，由董事會成員兼任經理。

根據《公司法》規定，經理對董事會負責，行使下列職權：

- 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議；
- 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- 擬訂公司的基本管理制度；
- 制定公司的具體規章；
- 提請聘任或解聘公司副經理、財務負責人；
- 聘任或解聘除應由董事會聘任或解聘以外的負責管理人員；及
- 董事會授予的其他職權。

《公司法》亦載明如公司章程對經理職權另有規定的，從其規定。

根據《公司法》的規定，除經理外的其他高級管理人員包括副經理、財務負責人、董事會秘書和公司章程規定的其他人員。

董事、監事、高級管理人員的資格和職責

《公司法》規定，有下列情形之一的，不得擔任董事、監事或高級管理人員：

- 無民事行為能力或限制民事行為能力；

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

- 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞社會經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年；
- 因犯罪而被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；
- 擔任破產清算的公司、企業的董事或廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
- 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；或
- 個人所負數額較大的債務到期未清償。

董事、監事、高級管理人員應當遵守相關法律、行政法規和公司章程的規定，忠實履行職務，維護公司利益。《公司法》和《必備條款》規定，董事、監事和高級管理人員對公司負有忠實義務和勤勉義務。董事、監事、經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止，其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。董事、監事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程的規定，給公司造成損失的，應當對公司承擔賠償責任。

財務與會計

公司應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定建立本公司的財務、會計制度。公司應當在每一會計年度終了時編製財務會計報告，並依法經會計師事務所審計。

公司的財務會計報告應當在召開股東週年大會的二十日前置備於本公司，供股東查閱。公開發行股票的公司必須公告其財務會計報告。

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公積金不

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

足以彌補過往年度虧損的，在提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。公司在從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，可按照股東持有的股份比例分配，但公司章程規定不按持股比例分配的除外。

公司以超過股票票面金額的發行價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應當列為公司資本公積金。

公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產及業務經營或轉為增加公司資本。但是，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

核數師的任命與卸任

根據《特別規定》，公司應當聘任一家符合國家有關規定的獨立的會計師事務所審計公司的年度報告並覆核公司的其他財務報告。該會計事務所的聘期自公司股東週年大會結束時起至下次股東週年大會結束時止。

如公司解聘或不再續聘會計師事務所的，應當提前通知會計師事務所，會計師事務所所有權向股東大會陳述意見。聘用、解聘或不再續聘會計師事務所的決定由股東大會作出，並報中國證監會備案。

利潤分配

根據《公司法》，公司不得在彌補累計虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《特別規定》和《必備條款》，公司向境外上市外資股股東支付股息或其他款項，須以人民幣計價和宣佈，以外幣支付，並通過委任的收款代理人向股東支付。

解散及清算

根據《公司法》，公司因下列原因解散：

- (i) 公司章程規定的營業期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

- (ii) 股東大會決議解散；
- (iii) 因公司合併或分立需要解散；
- (iv) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或被撤銷；或
- (v) 若公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，且通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權10%以上的股東向法院提出解散公司的請求。

公司因以上(i)、(ii)、(iv)及(v)項所述原因解散的，須在解散之日起15日內成立清算組，清算組由董事或股東大會確定的人員組成。如果逾期未能成立清算組的，公司的債權人可向法院提出申請要求指定相關人員組成清算組。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內向清算組申報債權。

清算組在清算期間行使下列職權：

- 清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
- 通知、公告債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結的業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權、債務；
- 處理公司清償債務後的剩餘財產；及
- 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足以清償債務的，應當向法院申請宣告公司破產。如公司資產足以抵償債務，則清算組應制定清算方案，並報股東大會或法院確認。公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

用和法定補償金、欠繳稅費、清償公司債務後的剩餘財產，公司按照股東持有的股份比例分配。

清算結束後，清算組應當製作清算報告並報股東大會或法院確認，並報送相關工商管理行政管理局申請註銷公司登記，公告公司終止。

境外上市

公司經國務院證券監督管理機構批准後可向境外投資人募集股份，其股票可以在境外上市。

H股股票遺失

根據《特別規定》和《必備條款》，境外上市外資股股東遺失股票，申請補發的，可以依照境外上市外資股股東名冊正本存放地的法律、證券交易所規則或其他有關規定處理。

暫停及終止上市

《證券法》規定若公司出現下列情形之一的，證券交易所可決定暫停其股票上市交易：

- (i) 公司股本總額、股權分佈等發生變化而不再具備上市條件；
- (ii) 公司不按照規定公開其財務狀況，或對財務會計報告作虛假記載，可能誤導投資者；
- (iii) 公司有重大違法行為；
- (iv) 公司最近三年連續虧損；或
- (v) 有關證券交易所上市規則規定的其他情形。

如果在上述(i)所述情況下，公司在證券交易所規定的期限內仍不能達到上市條件；或在上述(ii)所述情況下，公司拒絕糾正其行為；或在上述(iv)所述情況下，公司在其後一個年度內未能恢復盈利，抑或公司被解散或被宣告破產，則有關證券交易所可以決定終止該公司股票上市。

合併及分立

如公司合併，合併各方的債權和債務，應當由合併後存續的公司或新設的公司承繼。

公司合併可以採取吸收合併和新設合併兩種方式。若採取吸收合併方式，則被吸收的公司解散；若採取設立一個新的公司的方式合併，則合併各方解散。

公司合併或分立引起須登記的公司登記信息的變更，必須向公司登記機關辦理變更登記。如公司解散，應依法辦理公司註銷登記。成立新公司應依法辦理公司成立的登記。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

《證券法》及其他相關法規

中國已頒佈多部關於證券發行和交易的法律法規。1992年10月，國務院成立證券委員會和中國證監會。證券委員會是國家對全國證券市場進行統一宏觀管理的主管機構，主要職責包括組織擬定證券市場的法律、法規草案，研究制定證券市場的方針政策和規章；制定證券市場發展規劃，提出計劃建議；指導、協調、監督和檢查證券市場有關工作，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管執行機構，負責擬定證券市場管理的規則，監管證券經營公司，對有價證券的發行和交易以及對公開發行股票的公司實施監管，並對境內企業向境外發行股票實施監管。1998年，證券委員會撤銷，其職責由中國證監會承擔。

《證券法》對中國證券市場的活動進行了全面的規範。該部法律涉及的內容包括證券的發行和交易、上市公司的收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監管機構的職責等。根據《證券法》，境內企業直接或間接到境外發行證券或將證券在境外上市交易，必須經國務院證券監督管理機構批准。

根據中國證監會於2004年7月21日頒佈的《中國證券監督管理委員會關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》，由中國上市公司控制的附屬公司申請於境外上市，中國上市公司須符合下列條件：(i)上市公司在最近三年連續盈利；(ii)上市公司最近三個會計年度內發行股份及募集資金投向的業務和資產不得作為對所屬企業的出資申請境外上市；(iii)上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業的淨利潤不得超過上市公司合併報表淨利潤的50%；(iv)上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業淨資產不得超過上市公司合併報表淨資產的30%；(v)上市公司與所屬企業不存在同業競爭，且資產、財務獨立，經理人員不存在交叉任職；(vi)上市公司及所屬企業董事、高級管理人員及關聯人員持有所屬企業的股份，不得超過所屬企業到境外上市前總股本的10%；(vii)上市公司不存在資金、資產被具有實際控制權的個人、法人或其他組織及其關聯人佔用的情形，或其他損害公司利益的重大關聯交易；及(viii)上市公司最近三年無重大違法違規行為。

2012年12月20日，中國證監會頒佈《關於股份有限公司境外發行股票和上市申報文件及

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

審核程序的監管指引》，對公司申請境外發行股票和上市應申報的文件及申請、審核程序作出了規定。

仲裁和仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》(以下簡稱《仲裁法》)，該法自1995年9月1日起施行及於2009年8月27日修訂，適用於當事人已書面約定將有關合同或其他財產權益糾紛提交仲裁裁決的情況，且雙方當事人必須是平等的公民、法人和其他組織。對於當事人已達成仲裁協議，一方當事人向法院提起訴訟的，除仲裁協議無效外，法院不予受理。

香港上市規則及《必備條款》規定，在香港上市的中國公司的章程細則須加載仲裁條款，而上市規則更規定公司與各董事或監事訂立的合同須載有仲裁條款，以便下列當事人之間出現任何爭議或索賠時將有關爭議或索賠提交仲裁解決，包括(i)H股持有人與公司之間；(ii)H股持有人與內資股持有人之間；或(iii)或H股持有人及公司的董事、監事或其他高級職員之間；或基於公司章程、《公司法》及其他涉及公司事務的相關法律與行政法規規定的任何權利或義務發生的爭議或索賠。

申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會(以下簡稱「中國貿仲委」)或香港國際仲裁中心(以下簡稱「香港國際仲裁中心」)進行仲裁。中國貿仲委是中國一家經濟貿易事務仲裁機構。倘申請仲裁者選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則糾紛或申索的任何一方根據香港國際仲裁中心的證券仲裁規則可申請在深圳進行仲裁。

根據《民事訴訟法》和《仲裁法》的規定，仲裁裁決是終局的，對雙方當事人具有約束力。如果仲裁一方當事人不履行仲裁裁決，另一方當事人可以依照《民事訴訟法》的有關規定向法院申請執行。如果一方當事人能夠證明仲裁程序違反法律規定或仲裁員的組成存在違規行為，或仲裁事項不屬於仲裁協議的範圍或仲裁機構無權仲裁的，人民法院可裁定不予執行該仲裁裁決。

對於被執行人或財產不在中國境內，當事人請求執行的，可直接向有管轄權的外國法院申請承認和執行。同樣，對於國外仲裁機構的裁決，需要中國法院承認和執行的，應當由當事人直接向被執行人住所地或財產所在地的中級人民法院申請，人民法院依照中國締結或參加的國際條約或互惠原則辦理。

中國於1987年1月22日通過了《承認和執行外國仲裁裁決公約》(以下簡稱「紐約公約」)，該公約已於1987年4月22日對中國生效。該公約規定公約成員國須承認和執行其他成員國作出的所有仲裁裁決，但是在若干情況下成員國有權拒絕執行。全國人大常務委員會在批准

附錄六

主要中國及香港法律及監管條文概要

該公約的同時宣佈：(i)中國僅在互惠原則的基礎上承認及執行外國仲裁裁決；及(ii)中國只將對根據中國法律認定屬於契約性和非契約性商務法律關係所引起的爭議適用紐約公約。1999年6月18日，中國最高人民法院與香港就相互執行仲裁裁決達成《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，該項安排已於2000年2月1日生效。根據該安排，國務院港澳事務辦公室承認的中國仲裁機關作出的裁決可以在香港執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，內地人民法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可以根據本安排向內地人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；安排所稱「書面管轄協議」，是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，自本安排生效之日起，以書面形式明確約定內地人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合條件的內地和香港的終審判決，可以經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

滬港通

2014年4月10日，中國證監會與香港證券及期貨事務監察委員會（以下簡稱「香港證監會」）發佈了《聯合公告——預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則批准上海證券交易所（以下簡稱「上交所」）、聯交所、中國證券登記結算有限責任公司（以下簡稱「中證登」）、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點（以下簡稱「滬港通」）。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指內地投資者委託內地證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向聯交所進行申報，買賣規定範圍內的聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為人民幣

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點初期，香港證監會要求參與港股通的內地投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣500,000元的個人投資者。

2014年6月13日，中國證監會發佈《滬港股票市場交易互聯互通機制試點若干規定》，並於同日生效。滬港通遵循兩地市場現行的交易結算法律法規，相關交易結算活動遵守交易結算發生地的監管規定及業務規則，上市公司遵守上市地的監管規定及業務規則，證券公司或經紀商遵守所在國家或地區監管機構的監管規定及業務規則。投資者通過滬港通買賣股票，應當以人民幣與證券公司或經紀商進行交收。內地投資者通過港股通買入的股票應當記錄在中證登在香港結算開立的證券賬戶。中證登應當以自己的名義，通過內地證券公司事先徵求內地投資者的意見後，根據投資者意見，通過香港結算行使對該股票發行人的權利。中證登出具的股票持有記錄，是內地投資者享有該股票權益的合法證明。對於通過港股通達成的交易，由中證登承擔股票和資金的清算交收責任。

2014年9月26日，上交所發佈《上海證券交易所滬港通試點辦法》，並於同日生效。港股通實行全面指定交易制度，適用上交所關於指定交易的相關規定。上交所可以根據市場需要，調整港股通的交易方式、訂單類型、業務範圍、交易限制等規定。上交所與聯交所通過跨境監管合作，加強對滬港通交易及相關信息披露行為的監督管理。港股通業務中股票的實時行情等信息，由聯交所發佈。港股通股票、港股通股票發行人及相關信息披露義務人的信息披露等行為，由聯交所負責監管，適用股票上市地的法律、行政法規、部門規章、規範性文件和證券交易所業務規則。

2014年11月14日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得聯交所核准後，應當將申請材料、核准檔報中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

2014年11月10日，中國證監會與香港證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、聯交所、中證登、香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

中國和香港若干《公司法》事宜之間的重大差別

香港《公司法》主要載於香港公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例，輔之以普通法和香港適用的衡平法規則。本公司為在中國成立的股份有限公司，受《公司法》及所有其他根據《公司法》所頒佈的適用於在中國成立並將透過發行境外上市外資股在香港聯交所上市的股份有限公司的規則和條例規管。

香港《公司法》和適用於根據《公司法》註冊成立的股份有限公司的中國法律(本公司受並將受其規限)有重大差異，然而本概要不擬作全面比較。

公司存續

根據香港公司條例，一家擁有股本的公司在香港公司註冊處處長發出註冊證書後即告註冊成立，並在註冊成立後即成為獨立存續的公司。公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。

根據《公司法》，股份有限公司可以發起方式或募集方式註冊成立。

股本

根據香港新公司條例，香港公司股份面值的概念已廢除，公司可更靈活地通過以下方式改變股本：(i)增加股本；(ii)利潤資本化；(iii)增加或不增加股本而配發及發行紅股；(iv)增加或減少股份數目；及(v)註銷股份。法定資本的概念也不再適用於2014年3月3日當日或之後成立的香港公司。因此，香港公司的董事可在股東事先批准(如有規定)的情況下安排公司發行新股份。

《公司法》並無法定股本的概念。以發起方式設立的股份有限公司的註冊資本為在公司登記機關登記的全體發起人認購的股本總額；以募集方式設立的，註冊資本為在公司登記機關登記的實收股本總額。增加註冊資本須經股東在股東大會批准以及中國有關政府及監管機構批准(如有規定)。

根據中國法律，經有關證券管理機關批准將其股份在證券交易所上市的公司的註冊資本不得低於人民幣30百萬元。香港法例對香港註冊成立的公司的資本下限並無規定。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

根據《公司法》，出資可為貨幣或非貨幣資產（根據有關法律及法規不可用作出資的資產除外）形式。用作出資的非貨幣資產須依法進行評估和驗資，確保並無高估或低估資產價值。根據香港法例，香港公司並無該等限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國法律，以人民幣計值及認購的股份有限公司股本中內資股僅可由國家、中國法人及自然人、合格境外投資者認購或買賣。股份有限公司所發行以人民幣計值而以外幣認購的境外上市外資股，除《合格境內機構投資者境外證券投資管理試行辦法》所允許的情形外，僅可由香港特別行政區、澳門特別行政區、台灣或中國境外的國家及地區的投資者認購及買賣。香港法例並無限制買賣香港公司股份的人士的住處或國籍。

根據《公司法》，由股份有限公司發起人持有的股份有限公司股份，自該公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發售前已發行的股份自股份在香港聯交所上市日期起一年內不得轉讓。由股份有限公司董事、監事和管理人員持有的公司股份及其任職期間每年轉讓的公司股份不得超過其所持有的公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，上述人員離職後半年內亦不得轉讓所持有的公司股份。公司章程可對公司董事、監事和高級人員轉讓所持有的公司股份作出其他限制規定。除本公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期（按本文件「包銷」所述本公司向香港聯交所的承諾所闡釋）外，香港法例並無上述股權及股份轉讓的限制。

購入股份的財務資助

儘管《公司法》並無任何條文禁止或限制股份有限公司或其附屬公司就購入本身股份或其控股公司的股份提供財務資助，但《必備條款》載有若干對公司及其附屬公司提供有關財務資助的限制，與香港公司條例中若干限制公司及其附屬公司提供這些財務資助的內容相類似。

股東大會 — 公告

根據《公司法》，股份有限公司的股東大會通告須於大會舉行日期20日前向股東發出；臨時股東大會通告須於大會舉行日期15日前向股東發出。如公司有不記名股票，須於舉行股東大會前30日作出公告。根據《特別規定》及《必備條款》，必須提前45日向所有股東發出

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

書面通知，而擬出席大會的股東須於大會舉行日期前20日書面回覆。於香港註冊成立的有限公司，股東週年大會之外的股東大會，最短通知期為14日。股東週年大會的通告期為21日。

股東大會 — 法定人數

根據香港法例，公司會議的法定人數由公司的公司章程規定，惟不得少於兩名股東。《公司法》並無明確的股東大會所需的法定人數的要求，但《特別規定》及《必備條款》則規定，在擬舉行股東大會日期至少20日前，收到代表有表決權股份至少50%的股東答覆方可召開大會。如未能達到50%，則我們須於5日內以公告形式再次通知股東，股東大會隨後即可舉行。

股東大會 — 表決權

根據香港法例，普通決議案由親身或委派代表出席股東大會的股東投簡單多數贊成票通過，而特別決議案則由親身或委派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數贊成票通過。如在股東大會舉手表決通過決議案，則指佔就決議案親身投票的股東及通過正式委任代理投票的股東的人數之和的比例。如在股東大會投票表決通過決議案，則指佔(有權)就決議案親身或通過代理投票的所有股東的總表決權的比例。

根據《公司法》，通過任何決議案需要親身或委派代表出席股東大會的股東所持表決權過半數贊成票通過，但是倘提議修改我們的公司章程、增資或減資、合併、分立、解散或變更公司形式等事項，則需要由親身或委派代表出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上贊成票通過。

類別股份權利的變更

中國《公司法》對類別股份權利變更並無具體規定，但規定國務院可頒佈與其他各類股份有關的法規。《必備條款》對視為類別股份權利變更的具體情況和必要審批程序有詳細的規定。該等規定已納入公司章程，有關概要載於本文件「附錄六 — 組織章程細則概要」。

根據香港公司條例，任何類別股份附帶的權利不得更改，除非(i)有關類別股份持有人在另行舉行的會議上以特別決議批准，(ii)佔有關已發行類別股份面值四分之三的持有人書面同意，(iii)本公司全體股東同意或(iv)如公司章程載有關於更改上述權利的條文，則可按有關條文予以更改。

附錄六

主要中國及香港法律及監管條文概要

本公司已根據上市規則及《必備條款》的規定按香港法例所規定的類似方式在公司章程採納保護類別股份權利的條文。公司章程將持有不同種類股份的股東定義為不同的類別股東。下列情形不適用類別股東表決的特別程序：(i)經股東大會以特別決議批准，公司每間隔十二個月單獨或同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的百分之二十的；(ii)公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自國務院證券監管機構批准之日起十五個月內完成的；及(iii)經國務院證券監管機構批准，將公司已發行的非上市股份(包括內資股和外資股)轉換為境外上市股份。

董事

與香港公司條例不同，《公司法》並無規定董事須申報所擁有重大合同的權益、限制董事進行重大出售時的權力、限制公司提供若干福利或禁止在未經股東批准的情況下收取離職賠償。《公司法》規定有關董事於其中有權益或有關聯的企業的決議，然而《必備條款》載有有關重大出售的若干規定及限制，並列明董事可收取離職賠償的情況，與香港法例下所適用者類似。

監事會

根據《公司法》，股份有限公司的董事會及管理人員須受監事會的監督及檢查，但並無強制規定在香港註冊成立的公司須設立監事會。《必備條款》規定每位監事有責任在行使職權時，以誠信態度按其認為符合公司最佳利益的方式以合理審慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

少數股東的衍生訴訟

倘法院許可，在董事違反其對公司的誠信責任，而如果該董事於股東大會控制大多數投票，因而有效防止公司以其名義，向違反其責任的董事提出控訴的情況下，香港法例准許少數股東代表公司針對有關董事提出衍生訴訟。

雖然《公司法》賦予股東權利，可就股東大會或董事會通過違反任何法律、行政法規或公司章程的決議，或倘董事或管理人員在履行其職責時違反法律、行政法規或公司章程而導致公司蒙受損失時，向人民法院提起訴訟阻止執行有關決議，但並無與衍生訴訟相同的法律程序。然而，《必備條款》規定我們可對違反向我們履行責任的董事、監事和高級人員

附錄六

主要中國及香港法律及監管條文概要

執行若干補救措施。此外，申請將外資股在香港聯交所上市的股份有限公司的所有董事及監事，須向公司(作為各股東代理人)作出遵守公司章程的承諾。此舉允許少數股東在董事和監事違約時可以對其採取行動。

保護少數股東的權利

根據香港法例，股東在投訴一家香港註冊成立公司的事務，乃以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請將該公司清盤，或申請發出監管該公司事務的適當法令。此外，在特定數目的股東申請下，財政司司長可委派督察，並給予其全面法定權力，調查於香港註冊成立公司的事務。

按照《必備條款》的規定，本公司的公司章程採用與香港法例類似(儘管並非如香港法例全面)的少數股東保障條款。該等條款表明控股股東不得在損害其他股東權益的情況下行使表決權，不得免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪我們資產或其他股東個人權利。

爭議仲裁

在香港，股東與公司或其董事、經理及其他高級人員之間的爭議可在法院解決。本公司公司章程規定，凡公司與其董事、監事或高級管理人員之間，境外上市外資股股東與公司之間，境外上市外資股股東與公司董事、監事或高級管理人員之間，境外上市外資股股東與內資股股東之間，基於本章程、根據章程第一百四十四條和第一百四十五條訂立的合同、《公司法》及其他有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與公司事務有關的爭議或權利主張，有關當事人應當將此類爭議或權利主張提交仲裁解決。申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。申請仲裁者將爭議或權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行。

香港國際仲裁中心的證券仲裁規則載有條款，容許任何方於申請後，仲裁庭處理涉及於中國註冊成立並在香港聯交所上市之公司的事務時，在深圳聆訊，以便中方及中國證人出席。倘任何方申請在深圳聆訊，則仲裁庭須於信納該申請乃根據真實理據而作出後，下令在深圳聆訊，惟爭議各方(包括證人及仲裁人)均須獲准為聆訊而進入深圳。倘任何方(不包括中方或其任何證人或仲裁人)遭禁止進入深圳，則仲裁機關須下令聆訊以任何可行的方式進行，包括使用電子傳媒。就香港國際仲裁中心的證券仲裁規則而言，中方一詞指定居中國(不包括香港、澳門及台灣地區)的人士。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

財務資料披露

根據《公司法》，股份有限公司須在股東週年大會前20日在公司辦公地點，備妥財務會計報告供股東查閱。此外，根據《公司法》，上市公司必須公開財務狀況。年度資產負債表須經註冊會計師核實。香港公司條例規定，公司須在舉行股東週年大會不少於21日前，向各股東寄發提交股東週年大會的財務報表、核數師報告及董事會報告。

有關董事及股東的資料

《公司法》規定，公司股東有權查閱公司章程、股東大會記錄和財務報告及會計報告。根據公司章程，本公司股東有權查閱並複印(須繳付合理費用)有關股東和董事的若干資料，這與香港法例賦予香港公司股東的權利相若。

收款代理

根據中國法律及香港法例，股息在宣派後即成為應付股東的債項。根據香港法例，追討債項的訴訟時效為六年，而根據中國法律則為兩年。《必備條款》要求股份有限公司委任根據香港法例第29章受託人條例註冊的信託公司為收款代理，代表外資股持有人收取宣派的股息及股份有限公司應付所有其他外資股款項。

公司重組

於香港註冊成立的公司可以通過多種方式進行公司重組，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第237條進行自動清盤時將公司全部或部分業務或財產轉讓予另一家公司，或根據公司條例第673條由公司與其債權人或公司與其股東達成經法院批准的債務重組或安排。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式，須於股東大會經股東批准。

強制提取

根據《公司法》，股份有限公司須按指定百分比提取稅後利潤作為法定公積金。香港法例無上述規定。

公司的補救措施

根據《公司法》，董事、監事或高級管理人員履行職務過程中倘因違反法律、行政法規或公司章程而對公司造成損害，則須就損害對公司負責。此外，上市規則和《必備條款》要

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

求上市公司的章程載有與香港法例(包括取消有關合同及向董事、監事或高級管理人員追索利潤)類似的公司補救措施。

受信責任

香港的普通法中有董事受信責任的概念。根據《公司法》和《特別規定》，董事、監事、高級管理人員對公司承擔受信責任，不允許進行與公司競爭或損害公司利益的活動。

暫停辦理股東名冊登記

香港公司條例規定公司股東名冊在一年內全面暫停登記股份轉讓的時間不得超過30日(在若干情況下可延長至60日)，而公司章程則按照《公司法》規定，不得在股東大會日期前30日內或就分派股息設定的記錄日期前5日內登記任何股份轉讓。

上市規則

上市規則載有其他規定，該等規定適用於在中國註冊成立為股份有限公司，並尋求以聯交所作為第一上市地或已以聯交所作為第一上市地的發行人。下文列出適用於本公司的有關主要額外規定的概要。

(i.) 合規顧問

尋求在聯交所上市的公司須自其上市日期至刊發其首個完整年度的財務業績日期止，委任聯交所接受的合規顧問，以向公司提供持續遵守上市規則及一切其他適用法例、法規、規章、守則及指引的專業建議，並隨時充當公司兩名授權代表以外與聯交所溝通的主要管道。於委任聯交所接受的替任合規顧問前，公司不得終止對合規顧問的任命。如果聯交所認為合規顧問未有充分履行其責任，可以要求公司終止對合規顧問的任命並委任替任人選。

合規顧問必須及時通知公司適用於公司的上市規則的變化和任何新訂或經修訂的香港法例、法規或守則。

倘公司的授權代表預期經常不在香港，則合規顧問必須充當公司與聯交所的主要溝通渠道。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

(ii.) 會計師報告

除非有關會計師報告的賬目已按照與香港要求、國際審計準則或中國審計準則相若的標準進行審核，否則聯交所一般不會接受中國發行人的會計師報告。有關報告一般須符合香港或國際會計準則或中國企業會計準則。

(iii.) 接收法律程序文件代理人

在本公司證券在聯交所上市的整段期間，本公司須在香港委任並設有一名獲授權人士代表本公司接收法律程序文件和通知，且必須通知聯交所有關該接收法律程序文件代理人的任命、終止任命和聯絡詳情。

(iv.) 公眾持股

如果中國發行人在任何時間存在除在聯交所上市的外資股外的現有已發行證券，則上市規則規定公眾持有的H股及其他證券總額不得少於已發行股本的25%，且如果公司於上市時的預期市值不少於50,000,000港元，則尋求上市的類別證券不得少於已發行股本總額的15%。如果本公司在上市時的預期市值超過10,000,000,000港元，則聯交所可酌情接受介於15%至25%之間的較低百分比。

(v.) 獨立非執行董事及監事

中國發行人的獨立非執行董事，須顯示其具有已達可接受標準的能力及充足的商業或專業知識，以確保股東整體權益將可獲充分反映。中國發行人的監事必須具有良好品德、專業知識及操守以及與監事職務相稱的能力水平。

(vi.) 購買及認購本身證券的限制

經政府批准及在公司章程規定的情況下，本公司可按照上市規則的規定在聯交所購回本身的H股。購回股份必須由內資股持有人及H股持有人在各自根據公司章程進行的類別股東大會上，以特別決議案批准後方可進行。於尋求批准時，本公司須就任何建議購回或實際購回的全部或任何權益證券（不論是否在聯交所上市或買賣）提供資料。董事亦必須說明根據收購守則以及董事所知任何類似的中國法律或上述兩者購回任何股份將產生的後果（如有）。授予董事的任何一般授權以購回H股不得超過現有已發行H股總數的10%。

(vii.) 《必備條款》

為加強對投資者的保障程度，聯交所規定，以聯交所作為第一上市地的中國公司，須

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

於公司章程內加載《必備條款》，以及與更改、罷免及辭任會計師、類別股東大會及公司監事會行為有關的條文。該等條文已載入公司章程，其概要載於本文件附錄六。

(viii.) 可贖回股份

除非聯交所信納H股持有人的相對權利獲得足夠保障，否則本公司不得發行任何可贖回股份。

(ix.) 優先受讓權

除下述情況外，公司董事須在股東大會上獲股東以特別決議案批准，並在根據本公司的公司章程進行的各類別股東大會上獲內資股及H股持有人(各自均有權在股東大會上投票者)以特別決議案批准後，下列事項方可進行：(i)授權、配發、發行或授出股份或可換股證券、或認購任何股份或該等可換股證券的股票期權、認股權證或類似權利；或(ii)本公司任何主要附屬公司作出任何該等授權、配發、發行或授予，以致嚴重攤薄公司及其股東佔有關附屬公司的股權百分比。

如公司的現有股東已在股東大會上通過特別決議案無條件或按照該決議案可能規定的條款與條件給予董事授權，每12個月個別或同時授權、配發或發行不超過截至通過有關特別決議案當日存在的內資股和H股各自20%的股份，或屬公司成立時發行內資股和H股的計劃的一部分的股份，且該計劃在中國證監會批准之日起計15個月內實施；或經國務院證券監督或管理機構批准後，公司內資股股東將其持有的股份轉讓予境外投資人，且有關股份乃在境外市場上市及交易，則毋須獲得上述批准(但僅以此為限)。

(x.) 監事

本公司須採納規範其監事買賣本公司證券的規則，條款的嚴格程度須不遜於由聯交所頒佈的標準守則(載於《上市規則》附錄十)。

本公司的薪酬與考核委員會或獨立董事委員會必須就須獲得股東批准的服務合同達成意見，並告知股東(於服務合同中擁有重大權益的股東及其聯繫人除外)條款是否屬公平合理，以及該等合同是否符合本公司及其股東的整體利益，並建議股東如何投票表決。

(xi.) 修訂公司章程

本公司不得允許或促使本公司的公司章程有任何修訂，致使公司章程不再符合上市規則及《必備條款》或《公司法》的必備條文。

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

(xii.) 備查文件

本公司須在香港存置以下檔案，以供公眾人士及本公司股東免費查閱，及於收取合理費用後供股東複印：

- 股東名冊副本全文；
- 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
- 本公司最近期經審核財務報表及董事會、核數師及監事會(如有)就此作出的報告；
- 本公司的特別決議案；
- 顯示本公司自上一個財政年度完結以來所購回證券的數目及面值、就該等證券支付的款項總額，及購回各類別證券所支付的最高及最低款額(按內資股及H股劃分)的報告；
- 向工商行政管理局提交的最近期年度申報表副本；及
- 股東會議的會議記錄副本(僅向股東提供)。

(xiii.) 收款代理

本公司須在香港委任一名或一名以上的收款代理，並向有關代理支付H股的已宣派股息及其他欠付款項，由其代有關H股持有人保管該等款項以待H股持有人領取。

(xiv.) 股票證書中的聲明

本公司須確保本公司的所有上市文件及股票證書中載有以下規定的聲明，並須指示及促使其各證券登記處，於該等股份持有人向其提交載有就該等股份作出以下聲明的署名表格後，方以任何特定持有人名義登記其任何股份的認購、購買或轉讓：

- 股份收購方與本公司及本公司各股東協議，且本公司亦與本公司各股東協議遵守及符合《公司法》、《特別規定》、公司章程及其他有關法律及行政法規；
- 股份收購方與本公司、本公司各股東、董事、監事、經理及高級人員協議，而本公司亦代表本身及代表本公司各董事、監事、經理及高級人員與各股東協議，由公司章程或《公司法》或其他有關法律及行政法規所授予或施加的任何權利或責任

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索，均按公司章程規定進行仲裁。凡提交仲裁將被視作授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決結果。有關仲裁結果將為最終及不可推翻的決定；

- 股份收購方與本公司及本公司各股東協議，H股可由其持有人自由轉讓；及
- 股份收購方授權本公司代其與本公司各董事、監事、經理及高級人員訂立合同，而各有關董事及高級人員據此承諾遵守及符合公司章程中所規定其向股東履行的責任。

(xv.) 符合《公司法》、《特別規定》及公司章程的規定

本公司須遵守及符合《公司法》、《特別規定》及公司章程的規定。

(xvi.) 本公司與其董事、高級人員及監事訂立的合同

本公司須與各董事及高級人員訂立書面合同，其中最少須載有以下條文：

- 董事或高級人員向本公司承諾將遵守及符合《公司法》、《特別規定》、公司章程以及收購守則的規定。以及與本公司協議按公司章程所載規定作出補救行動，而其合同及職務一概不得轉讓；
- 各董事或高級人員向本公司(作為各股東的代理人)承諾遵守及符合公司章程規定其須向股東履行的責任；
- 仲裁條款規定，如果出現由該合同、公司章程或《公司法》或其他有關法律及行政法規所授予的任何權利或施加的任何責任而引致本公司與其董事或高級人員之間，以及H股持有人與本公司董事或高級人員之間的任何有關本公司事務的分歧或申索，則該等分歧或申索可按申索人的意願，根據中國國際經濟貿易仲裁委員會的規則在該委員會進行仲裁，或根據香港國際仲裁中心的證券仲裁規則在該中心進行仲裁。申索人一經提出爭議或申索仲裁，另一方必須服從申索人所選擇的仲裁機關的裁決。有關仲裁結果將為最終及不可推翻的決定；
- 如尋求仲裁的一方選擇於香港國際仲裁中心就爭議或申索進行仲裁，任何一方均可根據香港國際仲裁中心的證券仲裁規則申請在深圳進行有關仲裁；
- 除非法律或行政法規另有訂明，否則中國法律應監管上文所述的爭議或申索仲裁；

附錄六 主要中國及香港法律及監管條文概要

- 仲裁機構頒佈的裁決為終局裁決，且對所有有關方均具有約束力；
- 仲裁協議由董事或高級人員與本公司(代表本身及代表各股東)訂立；及
- 凡提交仲裁須被視為授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決結果。

本公司亦須與各監事訂立書面合同，當中載有條款大致相同的聲明。

(xvii.) 日後上市

本公司不得申請將任何本身的H股在中國的證券交易所上市，除非聯交所信納外資股持有人的相對權利已獲足夠保障。

(xviii.) 英文譯本

本公司根據上市規則的規定須向香港聯交所或H股持有人提交的一切通告或其他檔，必須以英文撰寫或附以經核證的英文譯本。

(xix.) 一般規定

如果中國法律或市場慣例有任何轉變而對提出附加要求的任何依據的有效性或準確性有重大影響，則聯交所可以施加附加要求或要求中國發行人(包括本公司)的權益證券上市符合聯交所認為合適的特別條件。無論任何該等中國法律或市場慣例轉變是否發生，聯交所保留根據上市規則提出附加要求和提出有關本公司上市的特別條件的一般權力。

其他法律及監管規定

待本公司上市後，證券及期貨條例、收購守則以及其他可能適用於聯交所上市公司的有關條例及規例的條文，將適用於本公司。

附錄七

組織章程細則概要

本附錄載有我們於2015年3月5日採納的公司章程主要條文概要，將於H股在聯交所上市當日起生效。本附錄主要目的在於為有意投資者提供公司章程概覽，故可能未有盡錄對於投資者屬重要的全部資料。如本文件「附錄八 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件」附錄所述，公司章程的中文全文可供查閱。

1. 董事及董事會

a) 配發及發行股份的權利

公司章程並無載有授權董事會配發或發行股份的條文。董事會須為配發或發行股份編製建議書，經股東在股東大會以特別決議案形式批准。任何該等配發或發行須按照適用法律及行政法規所規定的程序進行。

b) 處置本公司或其附屬公司資產的權力

董事會在處置固定資產時，如擬處置固定資產的預期價值，與此項處置建議前四個月內已處置了的固定資產所得到的價值的總和，超過股東大會最近審議的資產負債表所顯示的固定資產價值的百分之三十三，則董事會在未經股東大會批准前不得處置或同意處置該固定資產。上述所指對固定資產的處置，包括轉讓某些資產權益的行為，但不包括以固定資產提供擔保的行為。處置公司固定資產進行的交易的有效性，不因違反前述股東大會的批准程序而受影響。

c) 失去職位的補償或賠償

公司在與公司董事、監事訂立的有關酬金事項的合同中應當規定，當公司將被收購時，公司董事、監事在股東大會事先批准的條件下，有權取得因失去職位或退休而獲得的補償或其他款項。本公司被收購指任何以下情況：

1. 任何人向全體股東提出收購要約；或
2. 任何人提出收購要約，旨在使要約人成為控股股東。「控股股東」的定義與公司章程中的定義相同。

如果有關董事、監事不遵守本條規定，其收到的任何款項，應當歸那些由於接受前述要約而將其股份出售的人所有，該董事、監事應當按比例承擔因分發該等款項所產生的費用，該費用不得從該等款項中扣除。

d) 向董事、監事或其他管理人員提供貸款

公司不得直接或間接向本公司和其母公司的董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保；亦不得向前述人員的相關人提供貸款、貸款擔保。

前款規定不適用於下列情形：

1. 公司向其附屬公司提供貸款或為附屬公司提供貸款擔保；
2. 公司根據經股東大會批准的聘任合同，向公司的董事、監事、總經理(行政總裁)或其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或其他款項，使之支付為了公司目的或為了履行其公司職責所發生的費用；及
3. 如公司的正常業務範圍包括提供貸款、貸款擔保，公司向有關董事、監事、總經理(行政總裁)或其他高級管理人員或相關人士提供貸款、貸款擔保，但提供貸款、貸款擔保的條件應當是正常商務條件。

公司違反上述規定提供貸款的，不論其貸款條件如何，收到款項的人應當立即向公司償還。公司違反上述規定所提供的擔保，不得強制公司執行，但下列情況除外：

1. 向公司或其母公司的董事、監事、總經理(行政總裁)或其他高級管理人員的相關人提供貸款時，提供貸款人不知情的；及
2. 公司提供的擔保物已由提供貸款人合法地售予善意購買者的。

前述條款中所稱「擔保」，包括由保證人承擔責任或提供財產以保證義務人履行義務的行為。

e) 就收購股份或本公司任何附屬公司股份而提供財務資助

公司或其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或擬購買公司股份的人提供任何財務資助。前述購買公司股份的人，包括因購買公司股份而直接或間接承擔義務的人；及公司或其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

下列行為不被前款規定禁止：

1. 公司提供的有關財務資助是誠實地為了公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或該項財務資助是公司某項合計劃中附帶的一部分；
2. 公司依法以其財產作為股利進行分配；
3. 以股份的形式分配股利；
4. 依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等；
5. 公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致公司的淨資產減少，或即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的)；及
6. 公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致公司的淨資產減少，或即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的)。

上述所稱「財務資助」，包括(但不限於)下列方式：

1. 饋贈；
2. 擔保(包括由保證人承擔責任或提供財產以保證義務人履行義務)、補償(但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償)、解除或放棄權利；
3. 提供貸款或訂立由公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；及
4. 公司在無力償還債務、沒有淨資產或將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

上述所稱「承擔義務」，包括義務人因訂立合同或作出安排(不論該合同或安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或與任何其他共同承擔)，或以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

f) 披露有關本公司合同權利及就合同投票的事宜

公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員，直接或間接與公司已訂立的或計劃中的合同、交易、安排有重要利害關係時(公司與董事、監事、總經理(行政總裁))

和其他高級管理人員的聘任合同除外)，不論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准同意，均應當盡快向董事會披露其利害關係的性質和程度。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關聯關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權並迴避表決。該董事會會議由過半數的無關聯關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關聯關係董事過半數通過。出席董事會的無關聯關係董事人數不足三人的，應將該事項提交上市公司股東大會審議。

除上市規則附錄三附註1或香港聯交所批准的例外情況外，董事不得就任何董事會決議批准其或其任何緊密聯繫人(按適用的不時生效的上市規則的定義)擁有重大權益的合同、交易或安排或任何其他相關建議進行投票，亦不得列入會議的法定人數。若有關合同、交易、安排或建議涉及上市規則所規定的關連交易，本段所述的「緊密聯繫人」應改為「聯繫人」(按適用的不時生效的上市規則的定義)。

除非有利害關係的公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員按照本條第一段的要求向董事會做了披露，並且董事會在不將其計入法定人數，亦未參加表決的會議上批准了該事項，公司有權撤消該合同、交易或安排，但在對方是對有關董事、監事、經理和其他高級管理人員違反其義務的行為不知情的善意當事人的情形下除外。

公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員的相關人或聯繫人與某合同、交易、安排有利害關係的，有關董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員也應被視為有利害關係。

g) 酬金

公司應當就報酬事項與公司董事、監事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。前述報酬事項包括：

1. 作為公司的董事、監事或高級管理人員的報酬；
2. 作為公司的附屬公司的董事、監事或高級管理人員的報酬；
3. 為公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；及

4. 該董事或監事因失去職位或退休所獲補償的款項。

除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向公司提出訴訟。

h) 退任、委任及罷免

有下列情況之一的，不得擔任公司的董事、監事、總經理（行政總裁）或其他高級管理人員：

1. 無民事行為能力或限制民事行為能力；
2. 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或破壞社會經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；
3. 擔任因經營管理不善破產清算的公司、企業的董事或廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
4. 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；
5. 個人所負數額較大的債務到期未清償；
6. 因涉嫌觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；
7. 法律、行政法規規定不能擔任企業領導；
8. 非自然人；
9. 被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年；
10. 上市規則或公司股票上市地的有關法律法規所指定的情況。

公司違反前款規定選舉、委派董事、監事或聘任高級管理人員的，該選舉、委派或聘任無效。

董事、監事、高級管理人員在任職期間出現本條第一段所列情形的，公司應當解除其職務。

附錄七

組織章程細則概要

公司董事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員代表公司的行為對善意第三人的有效性，不因其任職、選舉或資格上有任何不合規行為而受影響。

公司設董事會，董事會由12名董事組成，設董事長1人，副董事長1人，其中獨立非執行董事4人。

董事由股東大會選舉產生，任期三年。董事任期屆滿，可以連選連任。

董事長、副董事長由全體董事的過半數選舉和罷免，董事長、副董事長任期三年，可以連選連任。

董事無須持有公司股份。

有關提名董事候選人的意圖而向公司發出通知的最短期限以及候選人表明願意接受提名而向公司發出通知的最短期限至少為七天，該通知期於公司就該選舉發出會議通知的次日開始計算，其結束日不得遲於會議舉行日期之前七天。

i) 責任

除法律、行政法規或公司股票上市的證券交易所的上市規則要求的義務外，公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員在行使公司賦予他們的職權時，還應當對每個股東負有下列義務：

1. 不得使公司超越其營業執照規定的營業範圍；
2. 應當真誠地以公司最大利益為出發點行事；
3. 不得以任何形式剝奪公司財產，包括(但不限於)對公司有利的機會；及
4. 不得剝奪股東的個人權益，包括(但不限於)分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東大會通過的公司改組。

公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員都有責任在行使其權利或履行其義務時，以一個合理的謹慎的人在相似情形下所應表現的謹慎、勤勉和技能為其所應為的行為。

公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員在履行職責時，必須遵守誠

附錄七

組織章程細則概要

信原則，不應當置自己於自身的利益與承擔的義務可能發生衝突的處境。此原則包括(但不限於)履行下列義務：

1. 真誠地以公司最大利益為出發點行事；
2. 在其職權範圍內行使權力，不得越權；
3. 親自行使所賦予他的酌量處理權，不得受他人操縱；非經法律、行政法規、上市規則允許或得到股東大會在知情的情況下的同意，不得將其酌量處理權轉給他人行使；
4. 對同類別的股東應當平等，對不同類別的股東應當公平；
5. 除公司章程或上市規則另有規定或由股東大會在知情的情況下另有批准外，不得與公司訂立合同、交易或安排；
6. 未經股東大會在知情的情況下同意，不得以任何形式利用公司財產為自己謀取利益；
7. 不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得以任何形式侵佔公司的財產，包括(但不限於)對公司有利的機會；
8. 未經股東大會在知情的情況下同意，不得接受與公司交易有關的佣金；
9. 遵守公司章程，忠實履行職責，維護公司利益，不得利用其在公司的地位和職權為自己謀取私利；
10. 未經股東大會在知情的情況下同意，不得以任何形式與公司競爭；
11. 不得挪用公司資金或將公司資金借貸給他人，不得將公司資產以其個人名義或以其他名義開立賬戶存儲，不得以公司資產為本公司的股東或其他個人債務提供擔保；及
12. 未經股東大會在知情的情況下同意，不得洩露其在任職期間所獲得的涉及本公司的機密信息；除非以公司利益為目的，亦不得利用該信息；但是，在下列情況下，可以向法院或其他政府主管機構披露該信息：
 - a) 法律有規定；
 - b) 公眾利益有要求；

附錄七

組織章程細則概要

c) 該董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員本身的利益有要求。

公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員，不得指使下列人員或機構(簡稱「相關人」)作出董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員不能作的事：

1. 公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員的配偶或未成年子女；
2. 公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員或上述第(1)項所述人員的信託人；
3. 公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員或上述第(1)、(2)項所述人員的合夥人；
4. 由公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員在事實上單獨控制的公司，或與上述第(1)、(2)、(3)項所提及的人員或公司其他董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員在事實上共同控制的公司；及
5. 上述第(4)項所指被控制的公司的董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員。

公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止，其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與離任之間時間的長短，以及與公司的關係在何種情形和條件下結束。

公司董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員因違反某項具體義務所負的責任，可以由股東大會在知情的情況下解除，但是公司章程另有規定的情形除外。

2. 公司章程的修改

公司根據法律、行政法規、上市規則及公司章程的規定，可以修改公司章程。

公司章程的修改，涉及《必備條款》內容的，經國務院授權的公司審批部門和國務院證券監管機構批准後生效；涉及公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

3. 現有股份或類別股份權利的變更

本公司的內資股持有人及境外上市外資股持有人將被視為不同類別的股東。賦予任何類別股東(不包括其他類別股東)的權利(「類別權利」)不得變更或廢除，惟根據組織章程細則經股東大會特別決議案以及該類別股份持有人單獨召集的會議通過者除外。

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和公司章程的規定，享有權利和承擔義務。在適當的情況下，公司將確保優先股股東獲足夠的表決權利。

公司擬變更或廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按第八十五條至第八十九條另行召集的股東會議上通過，方可進行。

下列情形應當視為變更或廢除某類別股東的權利：

1. 增加或減少該類別股份的數目，或增加或減少與該類別股份享有同等或更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
2. 將該類別股份的全部或部分換作其他類別，或將另一類別的股份的全部或部分換作該類別股份或授予該等轉換權；
3. 取消或減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或累積股利的權利；
4. 減少或取消該類別股份所具有的優先取得股利或在公司清算中優先取得財產分配的權利；
5. 增加、取消或減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得公司證券的權利；
6. 取消或減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取公司應付款項的權利；
7. 設立與該類別股份享有同等或更多表決權、分配權或其他特權的新類別；
8. 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或增加該等限制；
9. 發行該類別或另一類別的股份認購權或轉換股份的權利；
10. 增加其他類別股份的權利和特權；
11. 公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；及
12. 修改或廢除本章程所規定的條款。

附錄七

組織章程細則概要

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及第八十四條(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

類別股東會的決議，應當經根據第八十五條由出席類別股東會議的有表決權的三分之二以上的股權表決通過，方可作出。

公司召開類別股東會議，應當於會議召開四十五日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會日期和地點告知所有該類別股份的在冊股東。擬出席會議的股東，應當於會議召開二十日前，將出席會議的書面回覆送達公司。

擬出席會議的股東所代表的在該會議上有表決權的股份數，達到在該會議上有表決權的該類別股份總數二分之一以上的，公司可以召開類別股東會議；達不到的，公司應當在五日以內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開類別股東會議。

類別股東會議的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，公司章程中有關股東大會舉行程序的條款適用於類別股東會議。

下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

1. 經股東大會以特別決議批准，公司每間隔十二個月單獨或同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的百分之二十的；
2. 公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自國務院證券監管機構批准之日起十五個月內完成的；及
3. 經國務院證券監管機構批准，將公司已發行的非上市股份(包括內資股和外資股)轉換為境外上市股份。

4. 需以多數票採納的特別決議案

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的三分之二以上通過。

5. 表決權(一般有關投票表決及要求投票表決的權利)

股東(包括股東代理人)在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權，但公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會表決權的股份總數。

在投票表決時，有兩票或兩票以上的表決權的股東(包括股東代理人)，不必把所有表決權全部投贊成票或反對票。

當反對和贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主席有權多投一票。

6. 股東大會

股東大會分為股東年會和臨時股東大會。股東大會由董事會召集。股東年會每年召開一次，並應於上一會計年度完結之後的六個月之內舉行。

7. 會計與審計

a) 財務與會計政策

公司依照法律、行政法規和國務院財政主管部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。

公司董事會應當在每次股東年會上，向股東呈交有關法律、行政法規、地方政府及主管部門頒佈的規範性文件及上市規則所規定由公司準備的財務報告。

公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在財務報表附註中加以

註明。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤數較少者為準。

公司的財務報告應當在召開股東大會年會的二十日以前置備於本公司，供股東查閱。公司的每個股東都有權得到本章程中所提及的財務報告。

公司至少應當在股東大會年會召開前二十一日將前述報告或董事會報告連同資產負債表(包括法例規定須附錄於資產負債表的每份文件)及損益表或收支結算表以郵資已付的郵件寄給每個境外上市外資股股東，收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。

公司公佈或披露的中期業績或財務資料應當按中國會計準則及法規編製，同時按國際或境外上市地會計準則編製。

公司每一會計年度公佈兩次財務報告，即在一會計年度的前六個月結束後的六十天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的一百二十天內公佈年度財務報告。

公司除法定的會計賬冊外，不得另立會計賬冊。

b) 會計師的聘任及罷免

公司應當聘用符合國家有關規定的、獨立的會計師事務所，審計公司的年度財務報告及其他財務報告。

公司聘用會計師事務所的聘期，自公司本次股東年會結束時起至下次股東年會結束時止。

不論會計師事務所與公司訂立的合同條款如何規定，股東大會可以在任何會計師事務所任期屆滿前，通過普通決議決定將該會計師事務所解聘。有關會計師事務所如有因被解聘而向公司索償的權利，有關權利不因此而受影響。

會計師事務所的報酬或確定報酬的方式由股東大會決定。由董事會聘任的會計師事務所的報酬由董事會確定。

公司聘用、解聘或不再續聘會計師事務所由股東大會作出決定，並報國務院證券監管機構備案。

附錄七

組織章程細則概要

股東大會在擬通過決議，聘任一家非現任的會計師事務所，以填補會計師事務所職位的任何空缺，或續聘一家由董事會聘任填補空缺的會計師事務所或解聘一家任期未屆滿的會計師事務所時，應當按以下規定辦理：

1. 有關聘任或解聘的提案在股東大會會議通知發出之前，應當送給擬聘任的或擬離任的或在有關會計年度已離任的會計師事務所。

離任包括被解聘、辭聘和退任。

2. 如果即將離任的會計師事務所作出書面陳述，並要求公司將該陳述告知股東，除非公司收到書面陳述過遲，否則應當採取以下措施：

- a) 在為作出決議而發出的通知上說明將離任的會計事務所作出了陳述；及
- b) 將陳述副本作為通知的附件以章程規定的方式送給每位有權得到股東大會通知的股東。

3. 公司如果未將有關會計師事務所的陳述按本款(二)項的規定送出，有關會計師事務所可要求該陳述在股東大會上宣讀，並可以進一步作出申訴。

4. 離任的會計師事務所所有權出席以下的會議：

- a) 其任期應到期的股東大會；
- b) 為填補因其被解聘而出現空缺的股東大會；及
- c) 因其主動辭聘而召集的股東大會。

離任的會計師事務所所有權收到上述會議的所有通知或與會議有關的其他信息，並在前述會議上就涉及其作為公司前會計師事務所的事宜發言。

公司解聘或不再續聘會計師事務所，應當事先通知會計師事務所，會計師事務所所有權向股東大會陳述意見。會計師事務所提出辭聘的，應當向股東大會說明公司有無不當情事。

會計師事務所可以用把辭聘書面通知置於公司法定地址的方式辭去其職務。通知在其置於公司法定地址之日或通知內註明的較遲的日期生效。該通知應當包括下列陳述：

1. 認為其辭聘並不涉及任何應該向公司股東或債權人交代情況的聲明；及

2. 任何該等應交代情況的陳述。

公司收到前款所指的書面通知的十四日內，須將該通知複印件送出給有關主管機關。如果通知載有上述第2項提及的陳述，公司應當將該陳述的副本備置於公司，供股東查閱。公司還應將前述陳述副本送給每個有權得到公司財務狀況報告的股東，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。

如果會計師事務所的辭職通知載有上述第2項所提及的陳述，會計師事務所可要求董事會召集臨時股東大會，聽取其就辭職有關情況作出的解釋。

8. 股東大會通知及議程

股東大會是公司的權力機構，依法行使職權。

非經股東大會事前批准，公司不得與董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或重要業務的管理交予該人負責的合同。

有下列情形之一的，董事會應當在兩個月內召開臨時股東大會：

1. 董事人數不足《公司法》規定的人數或少於公司章程要求的數額的三分之二時；
2. 公司未彌補虧損達實收股本總額的三分之一時；
3. 單獨或合計持有公司發行在外的有表決權的股份百分之十以上(含百分之十)的股東以書面要求召開臨時股東大會的；
4. 董事會認為必要或監事會提議召開時；
5. 法律法規、上市規則及公司章程規定的其他情形。

公司召開股東大會，應當於會議召開四十五日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東。擬出席股東大會的股東，應當於會議召開二十日前，將出席會議的書面回覆送達公司。

公司召開股東大會，董事會、監事會及單獨或合計持有公司百分之三以上股份的股東，有權向公司提出提案。提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和公司章程的規定。

附錄七

組織章程細則概要

單獨或合計持有公司百分之三以上股份的股東可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人；召集人應當在收到提案後二日內發出股東大會補充通知，通知其他股東並將該臨時提案提交股東大會審議。

股東大會通知中未列明或不符合本條規定的議案，股東大會不得進行表決並作出決議。

公司根據股東大會召開前二十日時收到的書面回覆，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。若擬出席會議的股東所代表有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應當在五日以內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知後，公司可以召開股東大會。

股東會議的通知應當符合下列要求：

1. 以書面形式作出；
2. 指定會議的地點、日期和時間；
3. 說明會議將討論的事項；
4. 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在公司提出合併、購回股份、股本重組或其他改組時，應當提供擬議中交易的具體條件和合同(如果有的話)，並對其起因和後果作出認真的解釋；
5. 如任何董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
6. 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；
7. 以明顯的文字說明，有權出席和表決的股東有權委任一名或一名以上的股東代理人代為出席和表決，而該股東代理人不必為公司股東；
8. 載明有權出席股東大會股東的股權登記日；

9. 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點；及
10. 載明會務常設聯繫人的姓名及電話號碼。

股東大會通知應當向股東（不論在股東大會上是否有表決權）以專人送出或以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準，或在符合所適用的法律法規及上市規則的前提下，於公司網站及香港聯交所指定的網站上發佈。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

前款所稱公告，應當於會議召開前四十五日至五十日的期間內，在國務院證券監管機構指定的一家或多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。因意外遺漏未向某有權得到通知的人送出會議通知或該等人沒有收到會議通知，會議及會議作出的決議並不因此無效。

下列事項由股東大會的普通決議通過：

1. 董事會和監事會的工作報告；
2. 董事會擬訂的利潤分配方案和虧損彌補方案；
3. 董事會成員和股東代表監事的選舉、罷免，及其報酬和支付方法；
4. 公司年度預、決算報告，資產負債表、利潤表及其他財務報表；及
5. 除法律、行政法規、《上市規則》規定或公司章程規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

1. 公司增、減股本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券；
2. 發行公司債券；
3. 公司的分立、合併、解散、清算或變更公司形式；

附錄七

組織章程細則概要

4. 公司章程的修改；
5. 股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項；
6. 公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過公司資產總額百分之三十；及
7. 公司章程和《上市規則》所要求的其他需以特別決議通過的事項。

監事會、單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東要求召集臨時股東大會或類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

1. 監事會、單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
2. 如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，監事會可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

股東或監事會因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東大會由董事會召集，董事長擔任會議主席；董事長不能履行職務或不履行職務的，應當由副董事長召集會議並擔任會議主席；副董事長不能履行職務或不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事召集會議並擔任會議主席。

董事會不能履行或不履行召集股東大會會議職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上監事共同推舉的一名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

9. 股份轉換及轉讓

在國務院證券監督管理機構批准後，本公司內資股股東可將其持有的內資股按比例轉換為H股，且有關股份可在香港聯交所上市及買賣。將內資股轉換為H股以及有關股份在香港聯交所上市及買賣，亦應遵守境內及香港有關法律、法規及規定。除香港聯交所另有規定外，將內資股轉換為H股以及有關股份在香港聯交所上市及買賣，毋須召開類別股東大會投票表決批准。

股東名冊任何部分的任何更改或更正，須根據股東名冊相關部分存放地的法律進行。

股東大會召開前30日內或本公司決定分派股息的記錄日期前五日內，不得因股份轉讓而更改股東名冊資料。

除法律、行政法規、上市規則另有規定外，公司繳足股款的股份不受轉讓權的任何限制，並不附帶任何留置權。H股的轉讓，需到公司委託香港當地的股票登記機構辦理登記。

所有股本已繳清的H股皆可根據公司章程自由轉讓；但是除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，並無需申述任何理由：

1. 與任何股份所有權有關的或會影響股份所有權的轉讓文據及其他文據，均須登記，並須按照香港聯交所上市規則規定的費用標準向公司支付費用，但該等費用不應超過香港聯交所在其上市規則中不時規定的最高費用；
2. 轉讓文據只涉及香港上市的H股；
3. 轉讓文據已付應繳的印花稅；
4. 有關的股票及其他董事會合理要求的轉讓人有權轉讓股份的證據已經提交；

5. 如股份擬轉讓予聯名持有人，則聯名登記的股東人數不得超過四名；
6. 有關股份並無附帶任何公司的留置權；及
7. 任何股份均不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

如果公司拒絕登記股份轉讓，公司應在轉讓申請正式提出之日起兩個月內給轉讓人 and 承讓人一份拒絕登記該股份的書面通知。

10. 本公司購回發行在外股份的權利

公司在下列情況下，可以經公司章程規定的程序通過，報國家有關主管機構批准，依法定程序購回其發行在外的股份：

1. 為減少公司註冊資本而註銷股份；
2. 與持有本公司股票的其他公司合併；
3. 將股份獎勵給本公司職工；
4. 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的；或
5. 法律、行政法規許可的其他情況。

公司經國家有關主管機構批准購回股份，可以下列方式之一進行：

1. 向全體股東按照相同比例發出購回要約；
2. 在證券交易所通過公開交易方式購回；
3. 在證券交易所外以協議方式購回；或
4. 法律、行政法規許可的其他情況。

公司在證券交易所外以協議方式購回股份時，應當事先經股東大會按公司章程的規定批准。經股東大會以同一方式事先批准，公司可以解除或改變經前述方式已訂立的合同，或放棄其合同中的任何權利。

上述所稱購回股份的合同，包括(但不限於)同意承擔購回股份義務和取得購回股份權利的協議。

公司不得轉讓購回其股份的合同或合同中規定的任何權利。

附錄七

組織章程細則概要

就公司有權購回可贖回股份而言，如非經市場或以招標方式購回，其價格不得超過某一最高價格限定，如以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

除非公司已經進入清算階段，公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

1. 公司以面值價格購回股份的，其款項應當從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；
2. 公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：
 - a) 購回的股份是以面值價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
 - b) 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過購回的舊股發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時公司溢價賬戶（或資本公積金賬戶）上的金額（包括發行新股的溢價金額）；
3. 公司為下列用途所支付的款項，應當從公司的可分配利潤中支出：
 - a) 取得購回其股份的購回權；
 - b) 變更購回其股份的合同；及
 - c) 解除其在購回合同中的義務。

被註銷股份的票面總值根據有關規定從公司的註冊資本中核減後，從可分配的利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入公司的溢價賬戶（或資本公積金賬戶）中。

11. 股利及分派方式

公司可以下列形式（或同時採取兩種形式）分配股利：

1. 現金；及
2. 股票。

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

股東會、股東大會或董事會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。

公司持有的本公司股份不得分配利潤。

公司應當為持有境外上市外資股股份的股東委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取公司就境外上市外資股股份分配的股利及其他應付的款項。

公司委任的收款代理人應當符合上市地法律或證券交易所有關規定的要求。

公司委任的香港聯交所上市的境外上市外資股股東的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

公司有權終止以郵遞方式向某境外上市外資股持有人發送股息券，但公司應在股息券連續兩次未予提現後方可行使此項權力。然而，如股息券在初次未能送達收件人而遭退回後，公司亦可行使此項權力。

關於行使權力發行認股權證予不記名持有人，除非公司在無合理疑點的情況下確實相信原本的認股權證已被毀滅，否則不得發行任何新認股權證代替遺失的認股權證。

12. 股東受委代表

任何有權出席股東會議並有權表決的股東，有權委任一人或數人（該人可以不是股東）作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

1. 該股東在股東大會上的發言權；
2. 自行或與他人共同要求以投票方式表決；及

附錄七

組織章程細則概要

3. 除非依據適用的證券上市規則或其他證券法律法規另有規定外，以舉手或投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

如該股東為認可結算所(或其代理人)，該股東可以授權其認為合適的一個或以上人士在任何股東大會或任何類別股東會議上擔任其代表；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類。授權書由認可結算所授權人員簽署。經此授權的人士可以代表認可結算所(或其代理人)出席會議(不用出示持股憑證、經公證的授權和/或進一步的證據證實獲正式授權)行使權利，如同該人士是公司的個人股東一樣。

股東應當以書面形式委託代理人，由股東簽署或由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或由其董事或正式委任的代理人簽署。該等委託書應載明股東代理人所代表的股份數額，如果委託數人為股東代理人的，委託書應註明每名股東代理人所代表的股份數目。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或在指定表決時間前二十四小時，備置於公司住所或召集會議的通知中指定的其他地方。委託書由委託人授權他人簽署的，授權簽署的授權書或其他授權文件應當經過公證。經公證的授權書或其他授權文件，應當和表決代理委託書同時備置於公司住所或召集會議的通知中指定的其他地方。

委託人為法人的，其法定代表人或董事會、其他決策機構決議授權的人作為代表出席公司的股東會議。

而為公司章程目的，被委託人出席該等會議或在會議上作出任何行為應被視為委託人本身出席會議或(按情況適用)作出有關行為。

任何由公司董事會發給股東用於任命股東代理人的委託書的格式，應當讓股東自由選擇指示股東代理人投贊成票或反對票，並就會議每項議題所要作出表決的事項分別作出指示。委託書應當註明如果股東不作指示，股東代理人可以按自己的意思表決。

表決前委託人已經去世、喪失行為能力、撤回委任、撤回簽署委任的授權或有關股份已被轉讓的，只要公司在有關會議開始前沒有收到該等事項的書面通知，由股東代理人依委託書所作出的表決仍然有效。

13. 股東名冊及股東的其他權利

公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

1. 各股東的姓名(名稱)、地址(住所)、職業或性質；
2. 各股東所持股份的類別及其數量；
3. 各股東所持股份已付或應付的款項；
4. 各股東所持股份的編號；
5. 各股東登記為股東的日期；及
6. 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

在遵守公司章程及其他適用規定的前提下，公司股份一經轉讓，股份受讓方的姓名(名稱)將作為該等股份的持有人，列入股東名冊內。

股票的轉讓和轉移，須登記在股東名冊內。

公司可以依據國務院證券監管機構與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊正本存放在境外，並委託境外代理機構管理。

公司應當將境外上市外資股股東名冊中，有關香港聯交所掛牌上市的股份持有人的股東名冊正本部分存放在香港，副本備置於公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

公司召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日，股權確定日終止時，在冊股東為公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或要求將其姓

名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

14. 股東大會的法定人數

公司根據股東大會召開前二十日時收到的書面回覆，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一以上的，公司可以召開股東大會；達不到的，公司應當在五日以內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。

15. 控股股東權利限制

除法律、行政法規或公司股份上市的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東(根據公司章程第五十二條的定義)在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或部分股東的利益的決定：

1. 免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任；
2. 批准董事、監事(為自己或他人利益)以任何形式剝奪公司財產，包括(但不限於)任何對公司有利的機會；及
3. 批准董事、監事(為自己或他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東大會通過的公司改組。

16. 公司清算

公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

1. 公司章程規定的解散事由出現；
2. 股東大會決議解散；
3. 因公司合併或分立需要解散；
4. 公司因不能清償到期債務被依法宣告破產；
5. 依法被吊銷營業執照、責令關閉或被撤銷；或
6. 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑

附錄七

組織章程細則概要

不能解決的，持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司有上述第1項情形的，可以通過修改公司章程而存續。公司因上述第1項、第2項、第5項、第6項規定解散的，應當在十五日之內成立清算組，並由股東大會以普通決議的方式確定其人選。

公司因上述第4項規定解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。人民法院應當受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

如董事會決定公司進行清算(因公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對公司的狀況已經做了全面的調查，並認為公司可以在清算開始後十二個月內全部清償公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。債權人申報其債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當按法律規定對債權進行登記。

清算組在清算期間行使下列職權：

1. 清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
2. 通知或公告債權人；
3. 處理與清算有關的公司未了結的業務；
4. 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
5. 清理債權、債務；

附錄七

組織章程細則概要

6. 處理公司清償債務後的剩餘財產；及
7. 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或有關主管機關確認。

公司財產按下列順序清償：支付清算費用、職工工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠稅款，清償公司債務。

公司財產按前款規定清償後的剩餘財產，由公司股東按其持有股份的種類和比例進行分配。

清算期間，公司存續，但不得開展與清算無關的經營活動。

公司財產在未按前款規定清償前，不得分配給股東。

17. 有關本公司或股東的其他重要規定

a) 一般規定

公司為永久存續的股份有限公司。

公司是獨立的企業法人，有獨立的法人財產，享有法人財產權。

公司全部資本劃分為等額股份，公司股東以其認購的股份為限對公司承擔責任，公司以其全部財產對公司的債務承擔責任。

股東可以依據公司章程起訴公司；公司可以依據公司章程起訴股東；股東可以依據公司章程起訴其他股東；公司股東可以依據公司章程起訴公司的董事、監事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員。

b) 本公司可採取下列方式增加股本：

1. 向非特定投資人募集新股；
2. 向特定投資人募集新股；
3. 向現有股東配售或派送新股；
4. 以資本公積金轉增股本；或

5. 法律、行政法規許可及國務院證券主管部門批准的其他方式。

公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據國家及公司股份上市地有關法律、行政法規規定的程序辦理。

根據公司章程的規定，公司可以減少其註冊資本。公司減少註冊資本，按照《公司法》以及其他有關行政法規及公司章程辦理。

公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

公司減少資本後的註冊資本，不得低於法定的最低限額。

c) 股東

公司股東為依法持有公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人。

公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外上市的，稱為境外上市外資股。公司發行的在香港聯交所上市的境外上市外資股稱為H股，即獲批准在香港聯交所上市，以人民幣標明股票面值，以港元進行認購和進行交易的股票。

內資股股東和外資股股東同是普通股股東，享有和承擔相同的權利和義務。

公司普通股股東享有下列權利：

1. 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；
2. 參加或委派股東代理人參加股東會議，並行使表決權；
3. 對公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或質詢；
4. 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
5. 依照公司章程的規定獲得有關信息；
6. 公司終止或清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；

附錄七

組織章程細則概要

7. 對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；
8. 依《公司法》或其他法律、行政法規規定，對損害公司利益或侵犯股東合法權益的行為，向人民法院提起訴訟，主張相關權利；及
9. 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地上市規則及公司章程所賦予的其他權利。

股票由董事長簽署。公司股票上市的證券交易所要求公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他有關高級管理人員簽署。股票經加蓋公司印章或以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋公司印章，應當有董事會的授權。公司董事長或其他有關高級管理人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。在公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用公司股票上市地證券監督管理機構、證券交易所的另行規定。

任何登記在股東名冊上的股東或任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人，如果其股票(即「原股票」)遺失，可以向公司申請就該股份(即「有關股份」)補發新股票。

內資股股東和非上市的外資股股東遺失股票，申請補發的，依照《公司法》相關規定處理。

境外上市外資股股東遺失股票，申請補發的，可以依照境外上市外資股股東名冊正本存放地的法律、證券交易所規則或其他有關規定處理。

到香港上市的境外上市外資股股東遺失股票申請補發的，其股票的補發應當符合下列要求：

1. 申請人應當用公司指定的標準格式提出申請並附上公證書或法定聲明文件。公證書或法定聲明文件的內容應當包括申請人申請的理由、股票遺失的情形及證據，以及無其他任何人可就有關股份要求登記為股東的聲明。
2. 公司決定補發新股票之前，沒有收到申請人以外的任何人對該股份要求登記為股東的聲明。

附錄七

組織章程細則概要

3. 公司決定向申請人補發新股票，應當在董事會指定的報刊上刊登準備補發新股票的公告；公告期間為九十日，每三十日至少重複刊登一次。
4. 公司在刊登準備補發新股票的公告之前，應當向其掛牌上市的證券交易所提交一份擬刊登的公告副本，收到該證券交易所的回覆，確認已在證券交易所內展示該公告後，即可刊登。公告在證券交易所內展示的期間為九十日。

如果補發股票的申請未得到有關股份的登記在冊股東的同意，公司應當將擬刊登的公告的複印件郵寄給該股東。
5. 上述第3、4項所規定的公告、展示的九十日期限屆滿，如公司未收到任何人對補發股票的異議，即可以根據申請人的申請補發新股票。
6. 公司根據本條規定補發新股票時，應當立即註銷原股票，並將此註銷和補發事項登記在股東名冊上。
7. 公司為註銷原股票和補發新股票的全部費用，均由申請人負擔。在申請人未提供合理的擔保之前，公司有權拒絕採取任何行動。

d) 未能聯絡的股東

公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股股東的股票，但必須遵守以下的條件：

1. 有關股份於十二年內最少應已派發三次股利，而於該段期間無人認領股利；
2. 公司於十二年的期間屆滿後，於公司上市地的一份或以上的報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並知會該等股份上市的證券交易所。

e) 董事會職權及召開董事會會議的規定

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

1. 負責召集股東大會，並向股東大會報告工作；

2. 執行股東大會的決議；
3. 決定公司的經營計劃和投資方案；
4. 制定公司的年度財務預算方案、決算方案；
5. 制定公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
6. 制定公司增加或減少註冊資本的方案以及發行公司債券的方案；
7. 擬定公司合併、分立、解散或變更公司形式的方案；
8. 決定公司內部管理機構的設置；
9. 聘任或解聘公司總經理(行政總裁)；根據總經理(行政總裁)的提名，聘任或解聘公司副總經理、首席財務官及其他高級管理人員；聘任或解聘董事會秘書，決定其報酬事項；
10. 制定公司的基本管理制度；
11. 制定公司章程修改方案；及
12. 法律、法規、公司股票上市地的交易所的上市規則所規定的及股東大會和公司章程授予的其他職權。

董事會作出上述決議事項，除第6、7、11項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由全體董事的過半數表決同意。董事會應遵照法律、行政法規、《上市規則》及公司章程履行職責。

董事會會議分為定期會議和臨時會議。董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集。董事會定期會議應提前不少於14日發出通知，臨時會議應提前不少於5日發出通知。情況緊急，需要盡快召開董事會臨時會議的，可以隨時通過電話或其他口頭方式發出會議通知，但召集人應當在會議上作出說明。

有下列情形之一的，可以召集臨時董事會會議：

- a) 代表十分之一以上表決權的股東提議時；
- b) 三分之一以上董事聯名提議時；
- c) 監事會提議時；
- d) 董事長認為必要時；

附錄七

組織章程細則概要

- e) 二分之一以上獨立非執行董事提議時；或
- f) 總經理(行政總裁)提議時。

董事長應當自接到提議後十日內，召集和主持董事會會議。

董事會會議，應當由董事本人出席。董事因故不能出席，可以書面委託其他董事代為出席董事會，委託書中應當載明授權範圍。

代為出席會議的董事應當在授權範圍內行使董事的權利。董事未出席某次董事會會議，亦未委託代表出席的，應當視作已放棄在該次會議上的表決權。

董事會會議應當由二分之一以上的董事(包括依公司章程的規定董事以書面形式委託出席的其他董事)出席方可舉行。

每名董事有一票表決權。董事會作出決議，除公司章程另有規定外，必須經全體董事的過半數通過。當反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

f) 獨立非執行董事

獨立非執行董事是指不在公司擔任除董事、董事會專門委員會委員或主席外的其他職務，以及與公司及主要股東不存在可能影響其進行獨立客觀判斷的關係的董事。獨立非執行董事應佔董事會成員人數至少三分之一，且不少於三名。公司的獨立非執行董事中應至少有一名具備適當的專業資格或具備適當的會計或相關的財務管理專長，且至少包括一名獨立非執行董事通常居於香港。

g) 董事會秘書

公司董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事會聘任或解聘。

h) 監事會

監事會由3名監事組成，其中1人出任監事會主席。監事任期三年，可以連選連任。

監事會主席的任免，應當經三分之二以上監事會成員表決通過。

附錄七

組織章程細則概要

公司職工代表擔任的監事不得少於監事人數的三分之一；其他監事由股東大會選舉產生。

公司董事、總經理(行政總裁)和其他高級管理人員不得兼任監事。

監事會會議分為定期會議和臨時會議。監事會每六個月至少召開一次定期會議，由監事會主席負責召集和主持。監事可以提議召開臨時監事會會議。監事會主席不能履行職務或不履行職務的，由半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會會議。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

1. 檢查公司的財務；
2. 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、上市規則、公司章程或股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
3. 當公司董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；
4. 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業核數師幫助複審；
5. 提議召開臨時股東大會會議，在董事會不履行召集和主持股東大會會議職責時召集和主持股東大會會議；
6. 向股東大會會議提出提案；
7. 代表公司與董事交涉或根據法律和公司章程規定對董事、高級管理人員起訴；及
8. 公司章程規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。

監事會可直接向中國證監會及其他有關部門報告情況。

附錄七

組織章程細則概要

監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所等協助其工作，費用由公司承擔。

監事會會議應當由三分之二以上監事會成員出席方可舉行。監事會會議以記名投票方式表決，每名監事有一票表決權。監事會會議，應當由監事本人出席。監事因故不能出席，可以書面委託其他監事代為出席監事會，委託書中應當載明授權範圍。

監事會的決議，應當由三分之二以上監事會成員表決通過。

i) 總裁

公司設總經理(行政總裁)一名，由董事會聘任或解聘，設副總經理若干名，首席財務官一名，經總經理(行政總裁)提名後，由董事會聘任或解聘。

公司董事會可以決定由董事會成員兼任總經理(行政總裁)和其他高級管理人員。

總經理(行政總裁)和其他高級管理人員每屆任期三年，可以連聘連任。

公司總經理(行政總裁)對董事會負責，行使下列職權：

1. 主持公司的經營管理工作，組織實施董事會決議；
2. 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
3. 擬訂公司內部管理機構設置方案；
4. 擬訂公司的基本管理制度；
5. 制定公司的基本規章；
6. 提請聘任或解聘公司副總經理、財務負責人和其他高級管理人員；
7. 聘任或解聘除應由董事會聘任或解聘以外的負責管理人員；及
8. 公司章程和董事會授予的其他職權。

j) 儲備

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

股東會、股東大會或董事會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。

公司持有的本公司股份不得分配利潤。

k) 解決爭議

公司遵從下述爭議解決規則：

1. 凡公司與其董事、監事或高級管理人員之間，境外上市外資股股東與公司之間，境外上市外資股股東與公司董事、監事或高級管理人員之間，境外上市外資股股東與內資股股東之間，基於公司章程、根據公司章程訂立的合同、《公司法》及其他有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與公司事務有關的爭議或權利主張，有關當事人應當將此類爭議或權利主張提交仲裁解決。

前述爭議或權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，如果其身份為公司或公司股東、董事、監事或高級管理人員，應當服從仲裁。

有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決。

2. 申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。申請仲裁者將爭議或權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。

如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行。

3. 以仲裁方式解決因上述第1項所述爭議或權利主張，適用中華人民共和國的法律；但法律、行政法規另有規定的除外。
4. 仲裁機構作出的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。
5. 此項仲裁協議乃董事或高級管理人員與公司達成，公司既代表其本身亦代表每名股東。
6. 任何提交的仲裁均須視為授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決。

有關本公司的資料

成立

本公司於2007年6月18日在中國成立為一家有限責任公司，並於2011年1月6日根據中國法律轉為一家股份有限公司，註冊股本為人民幣3,080,329,038元。

本公司已於香港設立營業點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓，並已於2015年2月5日在香港根據《公司條例》第16部註冊為一家非香港公司。本公司的聯席公司秘書梁雪綸女士已獲委任為本公司在香港的接收法律程序文件代理人，其通訊地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓。

由於本公司在中國成立，故本公司的公司架構及組織章程細則均受中國相關法律及法規的規限。本公司組織章程細則相關條文的概要載於附錄六。中國法律及法規若干相關方面的概要載於附錄五。

股本變更

於2007年6月18日成立為有限責任公司之時，本公司的註冊資本為人民幣120百萬元。

於2009年3月6日，本公司的註冊資本由人民幣120百萬元增至人民幣144,578,313元，分別由 Candlewood 及 Springwood 額外注資人民幣15,519,756元及人民幣9,058,557元。

於2009年12月4日，天津紅星合併入本公司，之後本公司的註冊資本增至人民幣196,458,987元，額外註冊資本人民幣51,880,674元被視為由天津紅星當時的現有股東繳足，作為合併的對價。

於2010年6月1日，本公司將其註冊資本由人民幣196,458,987元增至人民幣222,419,638元，由11家投資公司作出額外注資。

於2010年7月28日，本公司的註冊資本增至人民幣228,286,603元，由本集團主要僱員實益擁有的三家公司作出額外注資。

於2011年1月6日，本公司轉為股份有限公司，註冊股本為人民幣3,000百萬元，包括3,000,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，由所有當時現有股東以本公司截至2010年6月30日的部分經審核淨資產認購。

於2015年2月6日，本公司的註冊資本增至人民幣3,080,329,038元，由Candlewood及Springwood作出額外注資。

附錄八

法定及一般資料

截至最後可行日期，本公司擁有3,080,329,038股已發行股份及人民幣3,080,329,038元註冊資本。本公司控股股東之一紅星投資於2,480,315,772股股份中擁有權益，佔本公司註冊資本的80.52%。

緊隨【編纂】完成後：

- 假設【編纂】未獲行使，本公司的註冊資本將為人民幣【編纂】元，包括【編纂】股H股及2,561,103,969股內資股，分別約佔本公司註冊資本的【編纂】%及【編纂】%；或
- 假設【編纂】獲全面行使，本公司的註冊資本將為人民幣【編纂】元，包括【編纂】股H股及2,561,103,969股內資股，分別約佔本公司註冊資本的【編纂】%及【編纂】%。

除上述者外，截至最後可行日期，本公司自成立其股本以來概無任何變動。

股東決議案

根據於2015年3月5日舉行的股東大會，（其中包括）下列決議案獲股東通過：

- (a) 本公司【編纂】每股面值為人民幣1.00元的H股，這些H股將於香港聯交所上市；
- (b) 將予【編纂】的H股數目不得超過經【編纂】擴大後本公司已發行股本總額的【編纂】%，而授予【編纂】（或其代表）的【編纂】所涉及股份數目不得超過根據【編纂】發行的H股數目的【編纂】%；
- (c) 待【編纂】完成後，組織章程細則的採納將於上市日期生效，以及授權董事會根據相關法律及法規以及香港《上市規則》的規定對組織章程細則作出修訂；及
- (d) 授權董事會處理（其中包括）有關【編纂】以及H股【編纂】及上市的所有事宜。

附屬公司

截至最後可行日期，本公司的主要附屬公司載於本文件「歷史及發展」一節。於緊接本

附錄八

法定及一般資料

文件日期前兩年內，我們附屬公司的股本變動載列如下：

- (a) 於2013年3月25日，盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣90百萬元。截至最後可行日期，盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司分別由本公司及盤錦華源建設投資有限公司擁有51%和49%的股權。
- (b) 於2013年4月16日，武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣353百萬元，作為本公司的全資附屬公司，武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司的股權架構維持不變。
- (c) 於2013年4月22日，重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司的實收資本由人民幣26百萬元增至人民幣100百萬元。截至最後可行日期，重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司分別由本公司和重慶中坤房地產開發有限公司擁有55%和45%的股權。
- (d) 於2014年3月31日，無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣235百萬元，作為本公司的全資附屬公司，無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司的股權架構維持不變。
- (e) 於2013年10月31日，瀋陽名都家居廣場有限公司的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣255百萬元。截至最後可行日期，瀋陽名都家居廣場有限公司分別由本公司和浙江博瑞控股集團有限公司擁有60%和40%的股權。
- (f) 於2014年10月23日，上海山海藝術家俱有限公司的註冊資本由人民幣150百萬元增至人民幣247.50百萬元。截至最後可行日期，上海山海藝術家俱有限公司的註冊資本分別由本公司及上海山海企業(集團)有限公司擁有98%和2%。
- (g) 於2014年11月26日，南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣314.29百萬元，而南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司(作為本公司的全資附屬公司)的股權架構保持不變。

- (h) 於2015年2月4日，長沙市銀紅家居有限公司的註冊資本由人民幣30百萬元增至人民幣250百萬元，而長沙市銀紅家居有限公司(作為本公司的全資附屬公司)的股權架構保持不變。

除上文所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無任何變更。

有關本公司業務的進一步資料

重大合同概要

於緊接本文件日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合同(並非於正常業務過程中訂立的合同)：

1. 本公司、紅星投資、Candlewood、Springwood、僱員實體、連雲港至高及少數股東所訂立日期為2015年1月4日的增資及認購協議，據此，Candlewood及Springwood分別進一步認購本公司60,917,952股股份及19,411,086股股份；
2. 本公司與華安證券股份有限公司於2015年3月16日訂立的終止協議，據此，有關本公司擬議發行A股的保薦人協議及包銷協議被終止；及
3. 香港包銷協議。







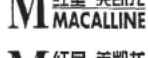

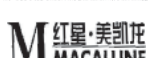



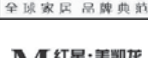

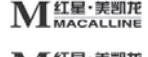









附錄八

法定及一般資料

知識產權

商標

截至最後可行日期，我們已註冊以下對我們的業務屬重大的商標：

序號	商標	註冊編號	類別	有效期限	擁有人	註冊地點
1		1931255	20	2012年8月7日至2022年8月6日	本公司	中國
2		1948720	37	2012年10月21日至2022年10月20日	本公司	中國
3		3087549	21	2013年5月21日至2023年5月20日	本公司	中國
4		3087550	20	2013年4月14日至2023年4月13日	本公司	中國
5		3087551	19	2013年4月28日至2023年4月27日	本公司	中國
6		3087552	11	2014年6月28日至2024年6月27日	本公司	中國
7		3087553	9	2013年5月14日至2023年5月13日	本公司	中國
8		3088169	37	2013年6月21日至2023年6月20日	本公司	中國
9		3088170	35	2013年6月7日至2023年6月6日	本公司	中國
10		3145364	35	2013年9月7日至2023年9月6日	本公司	中國
11		9514059	28	2012年7月7日至2022年7月6日	本公司	中國
12		9488084	20	2013年12月28日至2023年12月27日	本公司	中國
13		9488106	21	2014年1月14日至2024年1月13日	本公司	中國
14		9514771	38	2014年3月14日至2024年3月13日	本公司	中國
15		9514599	35	2012年8月14日至2022年8月13日	本公司	中國
16		9514670	36	2014年1月28日至2024年1月27日	本公司	中國
17		8286989	42	2014年3月14日至2024年3月13日	本公司	中國
18		9513874	9	2014年1月28日至2024年1月27日	本公司	中國
19		9488048	19	2014年1月28日至2024年1月27日	本公司	中國
20		9487964	9	2014年1月28日至2024年1月27日	本公司	中國
21		9488003	11	2014年1月28日至2024年1月27日	本公司	中國
22		9483451	42	2014年2月14日至2024年2月13日	本公司	中國
23		301597870	20	2010年4月26日至2020年4月25日	本公司	香港
24		301668880	35	2010年7月21日至2020年7月20日	本公司	香港

附錄八

法定及一般資料

序號	商標	註冊編號	類別	有效期限	擁有人	註冊地點
25		N/065687	20	2013年5月10日至2020年5月10日	本公司	澳門
26		N/065688	35	2013年5月10日至2020年5月10日	本公司	澳門
27		N/065689	36	2013年5月10日至2020年5月10日	本公司	澳門
28		01562089	20/ 35/36	2013年1月16日至2023年1月15日	本公司	台灣
29		2012053284	20	2012年5月16日至2022年5月16日	本公司	馬來西亞
30		2012053285	35	2012年5月16日至2022年5月16日	本公司	馬來西亞
31		2012053286	36	2012年5月16日至2022年5月16日	本公司	馬來西亞

截至最後可行日期，我們已申請註冊以下對我們的業務屬重大的商標：

序號	商標	申請人	類別	申請日期	擬註冊地點
1	A  B 	本公司	20、35	2015年1月26日	香港
2	A  B  C  D 	本公司	20、35	2015年1月26日	香港

截至最後可行日期，我們已獲上海吉盛偉邦家居市場經營管理有限公司（獨立第三方）許可獨家使用以下商標：

序號	商標	註冊編號	類別	有效期限	許可期限	註冊地點
1		7536210	35	2010年12月7日至 2020年12月6日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國
2		5680816	35	2009年10月28日至 2019年10月27日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國
3		1388888	35	2010年4月21日至 2020年4月20日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國
4		4510347	35	2009年2月28日至 2019年2月27日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國
5		6824413	35	2010年8月14日至 2020年8月13日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國
6		7231087	35	2010年9月28日至 2020年9月27日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國
7		7536214	35	2010年12月7日至 2020年12月6日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國
8		5680819	35	2010年8月7日至 2020年8月6日	2014年6月1日至 2044年5月30日	中國

附錄八

法定及一般資料

專利

截至最後可行日期，我們擁有以下對我們的業務屬重大的專利：

序號	專利名稱	專利號	類型	有效期限	擁有人	註冊地點
1	商業用樓房	ZL200830021729.2	外觀設計	2008年2月5日至2018年2月4日	本公司	中國
2	商業用樓房(真北店)	ZL201030194914.9	外觀設計	2010年6月8日至2020年6月7日	本公司	中國
3	商業用樓房(吳中店)	ZL201430067160.9	外觀設計	2014年3月27日至2024年3月26日	本公司	中國
4	商業用樓房(金橋店)	ZL201430204664.0	外觀設計	2014年6月26日至2024年6月25日	本公司	中國

域名

截至最後可行日期，我們已註冊以下重要域名：

序號	域名	擁有人	註冊日期	到期日
1	www.chinaredstar.com	本公司	2010年10月11日	2017年10月11日
2	www.mmall.com	上海紅美電子商務有限公司	1997年11月28日	2020年11月27日
3	www.hxshop.com	上海紅星美凱龍家品會電子商務有限公司	2005年12月9日	2021年12月9日

有關董事、監事、管理層及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

除下文所披露者外，緊隨【編纂】完成後(假設【編纂】未獲行使)，據董事所知，概無董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文他們被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條的規定須記錄於該條所述的登記冊的

附錄八

法定及一般資料

權益或淡倉，或根據香港《上市規則》所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》的規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

(a) 於本公司的權益

董事姓名	職銜	權益性質	證券數目	緊隨[編纂]後 (假設[編纂] 未獲行使)佔 本公司相關類別 股份權益的概約 百分比
車建興	董事長、 首席執行官 兼執行董事	受控制 法團權益	2,480,315,772	[編纂]%

(b) 於相聯法團的權益

董事姓名	職銜	相聯法團名稱	權益性質	於相聯法團 的權益的概約 百分比
車建興	執行董事	紅星投資 ⁽¹⁾	實益權益	92%
車建芳	執行董事	紅星投資 ⁽¹⁾	實益權益	8%

附註：

- (1) 紅星投資為本公司的控股公司，因此，根據《證券及期貨條例》第XV部的定義，其為本公司的「相聯法團」。截至最後可行日期，紅星投資持有本公司2,480,315,772股內資股，約佔本公司股本總額的80.52%。

2. 主要股東

有關緊隨[編纂]完成後將於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文披露予本公司及香港聯交所的權益或淡倉的人士的資料，請參閱本文件「主要股東」一節。

附錄八

法定及一般資料

據本公司董事所知，下列人士(除本公司董事、監事或最高行政人員外)於緊隨[編纂]完成後將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

本公司的成員公司	擁有10%或以上權益的人士	佔權益的概約百分比
上海虹欣歐凱家居有限公司	上海虹欣實業有限公司	50%
上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司	金燕女士	10%
上海津麗龍裝飾設計工程有限公司	田豐盛先生	20%
上海峰迪瀧裝飾設計工程有限公司	範求實先生	20%
上海家鼎建築裝飾設計工程有限公司	邱衛東先生	20%
上海永典裝飾設計工程有限公司	于洋先生	30%
上海景旺裝飾設計工程有限公司	劉同旺先生	35%
上海臻星裝飾工程有限公司	呂吉明先生	30%
上海晶都投資有限公司	石家莊名都房地產開發有限公司	49%
北京星凱京洲傢俱廣場有限公司	北京羅馬諦家居廣場有限公司	49%
北京世紀歐美商業投資有限公司	北京市朝陽北花園工商公司	20%
北京和合聚眾廣告傳媒有限公司	王俊傑先生 郭小偉先生	15% 15%
常州紅陽家居生活廣場有限公司	常州市武進三陽購物中心有限公司	49%
紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司	浙江名都東麗商貿有限公司	49%
天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司	天津勸業場(集團)股份有限公司	35%

附錄八

法定及一般資料

本公司的成員公司	擁有10%或以上權益的人士	佔權益的概約百分比
重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司	重慶中坤房地產開發有限公司	45%
重慶家欣裝飾設計工程有限公司	何柳葦先生	30%
成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司	成都長城實業集團有限公司	50%
成都心屋裝飾工程設計有限公司	喻華先生	35%
成都尚鼎居裝飾工程有限公司	趙玉紅女士	30%
長沙雅禮裝飾設計工程有限公司	王惠斌先生	30%
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司	浙江名都投資有限公司	49%
鄭州紅星美凱龍全球家居生活廣場經營管理有限公司	浙江名都投資有限公司	49%
武漢紅星美凱龍正達物流有限公司	武漢市正達物流有限公司	42%
瀋陽名都家居廣場有限公司	浙江博瑞控股集團有限公司	40%
濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	山東芙蓉集團有限公司	30%
煙台紅星美凱龍家居有限公司	煙台樂天遊艇俱樂部有限公司	49%
盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	盤錦華源建設投資有限公司	49%
長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	劉鵬先生	30%
長春星美家裝飾工程有限公司	孫鐵增先生	30%
西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	陝西煒華實業有限公司	25%
大慶紅星美凱龍世博家居有限公司	大慶旭生房地產開發有限公司	30%
廊坊市凱宏家居廣場有限公司	廊坊市城區房地產開發有限公司	30%

3. 服務合同

根據香港《上市規則》第19A.54及19A.55條，我們與各董事及監事就(其中包括)遵守相關法律法規、組織章程細則及適用仲裁條文訂立合同。

各董事已於2015年[●]與本公司訂立合同。該等服務合同的主要詳情包括：(a)任期三年，由取得相關股東批准委任當日起計；及(b)可根據該等合同各自的條款予以終止。經股東批准後，本公司董事可獲重新委任，每名董事須每三年輪值退任一次。

各監事已於2015年[●]與本公司訂立合同。各合同均包含有關遵守相關法律法規、遵從本公司組織章程細則及通過仲裁解決爭議的條文。

除上文所披露者外，我們並未且不擬與任何董事或監事就其各自的董事或監事身份訂立任何服務合同(於一年內屆滿或可由僱主在一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)的合同除外)。

免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 本公司董事或監事及本附錄「專家資格」一段所列的任何一方概無：
 - (i). 於我們的發起，或於我們已在緊接本文件日期前兩年內收購或出售或租用，或本公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有權益；
 - (ii). 於本文件日期仍然有效且對我們的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (b) 除與香港包銷協議及國際包銷協議有關者外，本附錄「專家資格」一段所列的任何一方概無：
 - (i). 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或
 - (ii). 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)；
- (c) 本公司董事或監事或他們的緊密聯繫人或本公司任何股東(據本公司董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於我們的五大業務客戶或供應商中擁有任何權益；及

附錄八

法定及一般資料

- (d) 概無本公司董事或監事為於本公司股本中擁有權益的公司的董事或僱員，而相關權益須於H股在香港聯交所上市後立即根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部予以披露。

其他資料

遺產稅

本公司董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司不太可能須承擔任何重大遺產稅責任。

訴訟

截至最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁、行政程序或申索，且就我們所知，本集團任何成員公司亦無尚未完結或面臨任何重大訴訟、仲裁、行政程序或申索。

聯席保薦人

聯席保薦人代表我們向上市委員會申請批准本公司H股上市及買賣。我們已作出一切必要安排促使證券獲准納入中央結算系統。

各聯席保薦人均符合香港《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性規定。

各聯席保薦人將獲本公司支付900,000美元的費用，以擔任本公司【編纂】的保薦人。

籌備費用

我們的估計籌備費用約為25,000港元，將由本公司支付。

附錄八

法定及一般資料

專家資格

以下為於本文件提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	持牌進行《證券及期貨條例》項下定義的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
高盛(亞洲)有限責任公司	持牌進行《證券及期貨條例》項下定義的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動
摩根士丹利亞洲有限公司	持牌進行《證券及期貨條例》項下定義的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動
德勤•關黃陳方會計師行	註冊會計師
通力律師事務所	中國法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業評估師 獨立行業顧問
弗若斯特沙利文	獨立行業顧問

專家同意書

本附錄「專家資格」一段所提述的各專家均已就本文件的刊發發出書面同意書，同意按其於本文件各自載列的格式及內容轉載其證書、函件、意見或報告並引述其名稱，且並無撤回其各自的書面同意書。

合規顧問

我們已根據香港《上市規則》第3A.19條委任英高財務顧問有限公司為我們上市後的合規顧問。

H股股東的稅項

買賣及轉讓H股時須繳付香港印花稅。現時收取的稅率為對價或(若高於對價)所出售或轉讓H股公允價值中每1,000港元(或其部分)繳付1.00港元，分別由買賣雙方繳付。有關稅項的更多資料，請參閱「附錄四—稅項及外匯」。

附錄八

法定及一般資料

無重大不利變動

董事確認，截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況自2014年12月31日以來並無重大不利變動。

約束力

若根據本文件提出申請，本文件即具有效力，使所有有關人士須受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A和44B條的所有適用條文(除懲罰性條文外)約束。

其他事項

除本文件所披露者外：

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：(i)我們概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；及(ii)概無就發行或出售本公司任何股份而授出任何佣金、折扣、經紀人手續費或其他特別條款；
- (b) 本公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (c) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (d) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (e) 本公司概無就行使任何優先認購權或認購權的可轉讓性制定任何程序；
- (f) 我們並無獲得或作出為期一年以上且對我們的業務屬重要的出租或租購廠房合同；
- (g) 於過去12個月，我們的業務並無發生可能或已對財務狀況造成重大影響的中斷；
- (h) 並無任何限制會影響我們將利潤或資本自香港境外匯入或撤回香港；
- (i) 本公司現時概無任何部分股權或債務證券(如有)在任何證券交易所或交易系統上市或買賣，現時亦無尋求或同意尋求在香港聯交所以外的任何證券交易所上市或批准上市；
- (j) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (k) 本公司為一家中外合資股份有限公司，受《中華人民共和國中外合資經營企業法》的規管；及

- (i) 本公司已採納香港《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。

股份回購的限制

有關詳情請參閱本文件「附錄六 — 主要中國及香港法律及監管條文概要」及「附錄七 — 組織章程細則概要」。

雙語文件

本文件的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免規定分開刊發。

發起人

發起人為紅星投資、Candlewood、Springwood、連雲港至高、上海美龍、上海紅美、上海興凱、平安大藥房、北京瑞邦貝特創業投資中心(有限合夥)、綿陽科技城產業投資基金(有限合夥)、天津錦凱股權投資基金合夥企業(有限合夥)、上海寅平投資管理有限公司、北京亞祥興泰投資有限公司、上海筠怡投資諮詢有限公司、北京百年德誠創業投資中心(有限合夥)、萬好萬家集團有限公司及南通乾駿建築材料有限公司。除本【編纂】所披露者外，於緊接本【編纂】日期前兩年內，並無就本【編纂】所述的【編纂】或關聯交易向上述發起人支付、配發或給予亦不擬支付、配發或給予任何現金、證券或利益。

附錄九

送呈公司註冊處處長及備查文件

送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件有(i)[**編纂**]，(ii)本文件附錄八「其他資料 — 專家同意書」一段所指的書面同意書，及(iii)本文件附錄八「有關本公司業務的進一步資料 — 重大合同概要」一段所指的各重大合同。

備查文件

於本文件日期起計14日(包括當日)期間的正常營業時間內可在 Davis Polk & Wardwell 辦事處(地址為香港遮打道3A號香港會所大廈18樓)查閱下列文件：

1. 組織章程細則；
2. 德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
3. 本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表；
4. 有關本公司未經審核備考財務資料的報告，全文載於本文件附錄二；
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的物業估值報告，全文概要載於本文件附錄四；
6. 本文件附錄八「有關本公司業務的進一步資料 — 重大合同概要」一段所述的重大合同；
7. 本文件附錄八「其他資料 — 專家同意書」一段所指的書面同意書；
8. 本文件附錄八「有關董事、監事、最高行政人員及主要股東的進一步資料 — 服務合同」所指的服務合同；
9. 本公司中國法律顧問通力律師事務所就本集團的若干方面及本集團的物業權益出具的法律意見；及
10. 以下中國法律連同其非官方英文譯本：
 - (i). 《中華人民共和國公司法》；
 - (ii). 《中華人民共和國證券法》；
 - (iii). 《必備條款》；及
 - (iv). 《特別規定》。