



紅星美凱龍家居集團股份有限公司

Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

(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)

股票代號：1528



年度報告 2015

目錄

公司簡介	2
公司資料	3
財務及經營摘要	5
董事長致辭	7
管理層討論及分析	11
董事、監事及高級管理人員簡介	42
董事會報告	56
監事會報告	81
企業管治報告	83
社會責任報告	99
獨立核數師報告	101
綜合損益及其他全面收益表	103
綜合財務狀況表	104
綜合權益變動表	106
綜合現金流量表	108
綜合財務報表附註	111
四年財務概要	221
釋義	222



公司簡介

本公司於二零零七年成立，其股份於二零一五年六月在香港聯交所主板上市（股票代碼：1528）。

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要通過經營和管理自營商場和委管商場，為「紅星美凱龍」家居裝飾及傢俱商場的商戶、消費者和合作方提供全面服務；同時，本集團還提供包括O2O平台業務、統一採購、預付卡銷售、互聯網金融、家居設計及裝修及物流配送等業務。

根據弗若斯特沙利文的統計，本集團是中國經營面積最大、商場數量最多以及地域覆蓋面最廣闊的全國性家居裝飾及傢俱商場運營商。截至報告期末，本集團在中國28個省、直轄市、自治區的126個城市經營了177個商場，總經營面積為11,660,468平方米，商場提供18,000多個品牌。根據弗若斯特沙利文的統計，2015年，就零售額而言，本集團佔連鎖家居裝飾及傢俱零售商場行業市場份額的11.1%，佔商場市場份額的4.1%，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。

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任，將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，進一步不斷深化與家居裝飾及傢俱廠商、經銷商的合作，持續優化本集團所經營的家居裝飾及傢俱商場內的進駐品牌結構，並通過精準營銷、異業互動等方式為消費者提供更好的服務，引導消費者更了解家居文化。

未來本集團將保持雙輪驅動的經營模式，並重點發展輕資產的委管經營模式，並在全國範圍內進一步戰略性地拓展商場網絡以提升本集團的市場份額，從而持續鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱行業的市場領導地位。同時，我們線上下家居商場經營業務的基礎上將逐步拓展互聯網家居業務，通過線上與線下相結合的方式鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台商」為企業的發展目標。

公司資料

董事會

執行董事

車建興先生(董事長)
張琪女士(副董事長)
車建芳女士
蔣小忠先生

非執行董事

陳淑紅女士
徐國峰先生
Joseph Raymond GAGNON先生
張其奇先生

獨立非執行董事

周勤業先生
李振寧先生
丁遠先生
李均雄先生

監事

潘寧先生(主席)
吳凱盈女士
巢豔萍女士
鄭洪濤先生
陳崗先生

審核委員會

丁遠先生(主席)
周勤業先生
李振寧先生

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

戰略與投資委員會

車建興先生(主席)
張琪女士
蔣小忠先生
張其奇先生
李振寧先生

公司秘書

郭丙合先生

助理公司秘書

梁雪綸女士

授權代表

車建興先生
郭丙合先生

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

H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

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

合規顧問

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

核數師

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

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
江寧路350號

中國銀行
無錫錫山支行
中國
無錫市
錫滬中路82號

股份代號

1528

公司網址

www.chinaredstar.com

財務及經營摘要

財務摘要

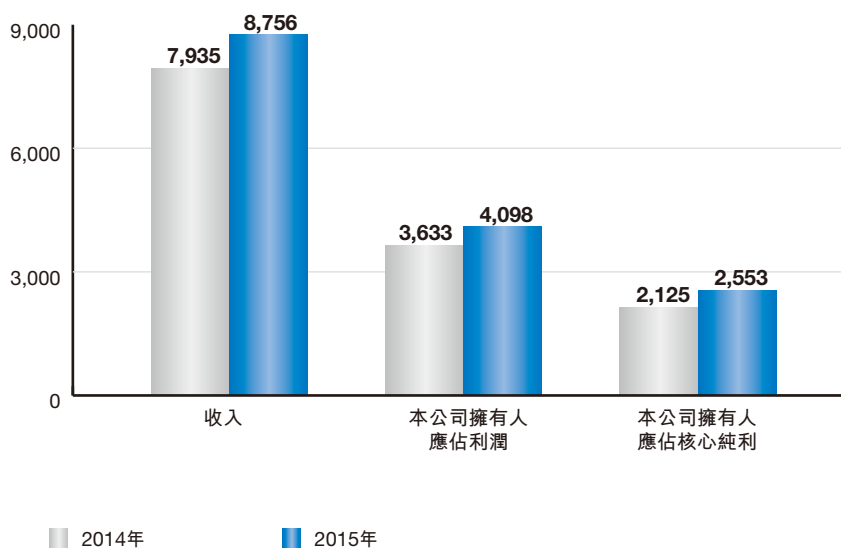
	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
(人民幣千元，另有註明者除外)		
收入	8,756,120	7,935,131
毛利	6,514,139	5,881,061
毛利率	74.4%	74.1%
本公司擁有人應佔利潤	4,098,068	3,632,917
本公司擁有人應佔利潤率	46.8%	45.8%
本公司擁有人應佔核心純利 ⁽¹⁾	2,552,735	2,125,396
本公司擁有人應佔核心純利率 ⁽²⁾	29.2%	26.8%
每股盈利(基本)	人民幣1.22元	人民幣1.21元
每股股息(含稅)	人民幣0.47元	人民幣0.83元

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔核心純利為本公司擁有人應佔利潤扣減與日常經營活動無關的投資物業公允價值變動、其他收入、其他損益及其他開支等稅後影響之結果。
- (2) 本公司擁有人應佔核心純利率是指本公司擁有人應佔核心純利除以收入的比率。

主要財務業績指標

人民幣百萬元



經營摘要

	於2015年 12月31日	於2014年 12月31日
商場數量	177	158
商場經營面積(平方米)	11,660,468	10,752,853
自營商場數量	55	52
自營商場經營面積(平方米)	4,386,128	4,033,458
自營商場平均出租率	94.1%	96.1%
委管商場數量	122	106
委管商場經營面積(平方米)	7,274,340	6,719,395
委管商場平均出租率	92.7%	95.5%

董事長致辭



親愛的股東：

陽春三月，紅星美凱龍家居集團股份有限公司迎來了在香港聯交所上市後的首份年報。創業30年，我們能從一家區域性的民營企業迅速成長為公司治理規範、經營範圍遍布中國、業內領先的上市公司，離不開公司股東、員工、廣大消費者、業務合作夥伴和社會各界的大力支持。在此，我代表公司全體同仁，誠摯地感謝大家長期以來對我們的關心與支持。

現在：2015年，必定是我們發展歷史中不平凡的一年

成功登陸國際資本市場。我們的上市計劃獲得了國際資本市場的高度認可，諸多著名的國內外投資機構及業務合作夥伴成為我們的H股股東。本公司以每股13.28港元的價格向全球發售543.6百萬股，於2015年6月26日順利在香港聯交所掛牌上市，全球發售募集款項淨額高達人民幣5,573.3百萬元，為進一步做大做強自營商場業務、提升信息技術在商業應用的水平、有效降低財務成本打下了堅實的奠基。

財務業績繼續增長，以高派息率回饋股東。我們在2015年延續了過去數年較快的財務業績增長趨勢：2015年本公司收入人民幣8,756百萬元，較2014年人民幣7,935百萬元增長了10.3%；2015年本公司擁有人應佔利潤人民幣4,098百萬元，較2014年人民幣3,633百萬元增長了12.8%；2015年本公司擁有人應佔核心純利人民幣2,553百萬元，較2014年人民幣2,125百萬元增長了20.1%；2015年本公司擁有人應佔核心純利率為29.2%，比2014年提升了2.4個百分點。在財務業績快速增長的同時，我們也不忘記與股東們分享成長的成果，2015年年度董事會會議欣然宣布擬每股分派2015年年度現金股利人民幣0.47元(含稅)，基於本公司擁有人應佔核心純利的派息率高達66.7%。

穩健佈局商場發展，繼續確立絕對的市場領導地位。截至報告期末，我們經營了177家商場(其中自營商場55家、122家委管商場)，覆蓋了全國28個省、直轄市、自治區的126個城市，商場總經營面積11.66百萬平方米，自營商場和委管商場出租率分別高達94.1%和92.7%，其中，成熟自營商場的同店增長率為6%。我們採取了自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式，在一線城市、二線城市，尤其是直轄市的核心區域進行了自有物業的戰略性布局，同時通過大力發展委管商場積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。截至報告期末，本公司的委管收入佔比達到36%，較2014年提升0.8個百分點。截至報告期末，我們經營的商場數量超過了同行業的第2名居然之家、第3名月星家居之和，繼續確立在家居裝飾及傢俱行業中絕對的市場領導地位。

過去：創業30年，工匠精神和強烈的社會責任感是我們前進的動力

工匠精神始終是我們發展的靈魂所在。我們深信，過去的努力和現在的業績奠定未來的成長。1986年，我踏上了創業旅途，從此與家居裝飾及傢俱行業結緣。1992年，江蘇省常州市開設首個家居裝飾及傢俱商場。2000年，以「紅星美凱龍」品牌開設的第一個傢俱裝飾及家具商場上海真北商場開業。2007年，本公司作為一家有限責任公司在中國上海正式成立，命名為上海紅星美凱龍家居家飾品有限公司；並與業務合作夥伴訂立首份商場管理協議。2008及2009年，我們接受美國華平投資集團總計995百萬美元的注資，為我們的快速發展提供了資金支持。2011年，我們改制成為一家中外合資的股份有限公司，更名為紅星美凱龍家居集團股份有限公司。2012年，我們成為家居裝飾及傢俱行業首家運營100個家居裝飾及傢俱商場的公司。2013年，我們開始涉足家居設計、預付卡等擴展性業務。2015年，我們於香港聯交所主板掛牌上市。一路走來，我們一步一個腳印，精耕於家居裝飾及傢俱行業，從一家區域性的民營企業迅速成長為公司治理規範、經營範圍遍布中國、業內領先的上市公司，這一切都和我們在創業歷程中堅持「工匠精神」分不開。我們投身於家居裝飾及傢俱行業以來，就不斷琢磨市場需求，不斷提升管理水平，重視細節、精益求精、鼓勵創新、敬業、執著的企業家精神，打造一流的企業品牌，工匠精神始終是我們發展的靈魂所在。

強烈的社會責任感幫助企業健康成長。我們一直在致力踐行自己的價值觀——成為一家負責任的公司，樂於與股東、員工、廣大消費者、業務合作夥伴分享，感恩社會、回饋公眾。中國有古諺「得道多助」，這也可能是我們能在30年創業風雨路中一路走來，健康成長為一家上市公司的重要原因之一。我們始終重視員工福利，按照市場化原則給員工提供了業內富有競爭力的薪酬和福利待遇。我們把誠信當作企業的靈魂，誠信興商、深刻踐行和發揮在行業內的帶頭作用，創辦和推行「綠色領跑品牌活動」，成為商務部唯一推舉的「社會主義核心價值觀」誠信企業代表。我們倡導節能環保的理念，不僅依靠現代節能技術，完善節能管理體系，打造綠色商場，還主導開展了「保護母親河行動」等生態公益活動。2015年，我們還入選由《經濟觀察報》主辦的「中國最受尊敬企業」評選，並成為此次榜單中唯一一家家居裝飾及傢俱行業品牌企業。

未來：展望未來十年，我們將抓住時代賦予的機遇、再創輝煌

抓住機遇、不辜負時代的期望。目前，中國內地家居市場規模高達人民幣3.7萬億元，預計未來三年整體家居市場仍將保持每年10%的增長空間，其中以連鎖家居裝飾及傢俱商場代表的中高檔市場的增長空間將更樂觀。從市場份額來看，以美國家居行業的市場份額情況為例，市場前2名的HOME DEPOT和LOWE'S合計佔了43%的市場份額；而中國內地家居行業的市場集中度顯著偏低，連鎖家居裝飾及傢俱商場佔整個家居行業的市場份額僅為23%。作為擁有中國內地家居行業內最具有影響力品牌的企業之一，我們佔據絕對的市場優勢，並有很大的增長空間和整合潛力。

獨特的行業特點和競爭優勢鑄就了我們的「寬護城河」。家居裝飾及傢俱行業與一般商業流通業相比，具備一些獨特的行業特點。家居裝飾及傢俱行業經營的商品一般為非標準商品、單價普遍偏高，商品的色彩、尺寸、質感、材質等性能都需要消費者到現場深度體驗和感覺，客戶的捲入度較高；但是消費者往往要3-5年才會去造訪一次家居賣場，低頻消費的特點導致消費者的學習成本非常高、選購商品或採購家裝服務時表現為專業程度較低，消費者需要有一個值得信賴、能集成足夠多數量的家居裝飾及傢俱行業品牌商品的流通平台為其提供篩選、甄別服務，並對商品質量、銷售全過程的服務提供保障；家居裝飾及傢俱行業商品的非標準化、地域差異化還導致了其物流運輸方式、經銷商體系有別於普通商品。受到上述原因的影響，家居裝飾及傢俱行業中的線上線下結合、運作較好的實體商場業態與業內純粹的電子商務業態相比，在未來相當長一段時間裏仍然將具備顯著的競爭優勢。另一方面，我們採取的穩定性及成長性俱佳的自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模難以被競爭對手模仿和複製，使得我們進一步強化了先發優勢和網絡規模優勢，塑就了具有國內家居裝飾及傢俱行業備受贊譽的品牌、家居裝飾及傢俱生態系統中最具價值的主要第三方平台；更難能可貴的是，我們具有強大的創新基因和一支行業管理經驗豐富的管理團隊，這使得我們在激烈的市場競爭中能夠自我迭代、自我成長，促使我們持續、穩健地增長。這一切共同鑄就了我們在家居裝飾及傢俱行業競爭中的「寬護城河」。

迎接挑戰，再創輝煌。即使處於一個充滿機遇的時代、具備較強的競爭優勢，我們仍將秉持一貫的「工匠精神」在家居裝飾及傢俱行業精耕細作，不斷挑戰和完善自我。我們始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台商」為企業的長期發展目標。未來，我們將繼續實施自營與委管商場雙輪驅動業務模式，重點發展輕資產的委管經營模式，通過戰略性拓展商場網絡及品牌組合，提升我們的市場份額，從而持續鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱行業的市場領導地位。作為平台運營商，我們將抓住家居商場經營最為重要的兩端：針對消費者，我們將重點建設O2O平台、繼續深耕會員體系建設，提供尊貴、全渠道的消費體驗；針對供應商與經銷商，我們將繼續與家居裝飾及傢俱行業品牌商緊密合作，成立綠色聯盟組織，深入開展聯合營銷活動，加強業內互動。同時，我們在線下家居商場經營業務的基礎上將逐步拓展互聯網相關產品和服務在家居業務中的應用，推出O2O平台、互聯網家裝、消費金融等拓展性業務，強化消費者的線上線下一體化體驗。我們還將大力開展供應鏈相關產品與服務，在物流配送服務方面，我們計劃向家居商場商戶提供標準化的專業物流配送服務，減少商場商戶的經營成本，並與商戶建立更為緊密的合作關係，共創雙贏局面；在統一採購方面，我們將發展集中採購平台。我們還會積極尋求合適的投資和並購目標，深度整合家居裝飾及傢俱行業上下游的資源，做大企業規模、做強企業實力。我們亦非常重視基礎管理工作，通過積極開展信息化建設、推進人力資源管理改革等措施以高效支持企業成長。

未來十年，仍將是家居裝飾及傢俱行業的黃金十年。作為中國內地家居裝飾及傢俱行業最有號召和影響力之一的企業，我們滿懷信心並且有能力抓住時代賦予的機遇、迎接挑戰、再創輝煌，給予股東豐厚的回報。

我們所取得的業績成果，反映了全體管理人員及屬下團隊的努力成果。在此，我代表董事會感謝全體員工的辛勤付出——使本公司的股東、廣大消費者、業務合夥夥伴能一齊分享我們成長的成果。

車建興
董事長

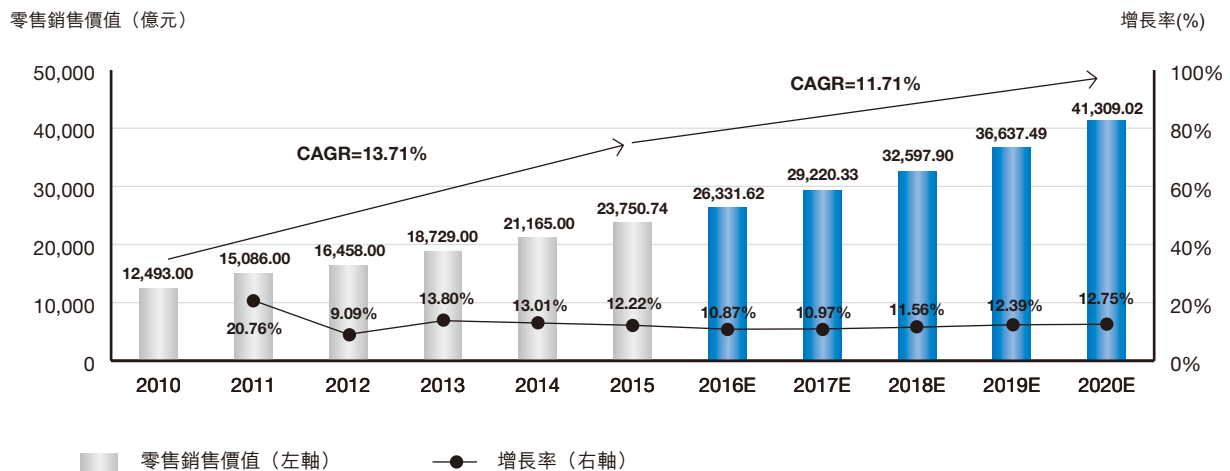
二零一六年三月二十一日

管理層討論及分析

行業回顧

報告期內，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢和不斷加大的經濟下行壓力，中國社會經濟發展整體尚處在合理區間。在一系列穩增長、調結構、惠民生、防風險宏觀調控下，主要經濟指標逐月企穩回升，積極因素不斷增加，中國經濟保持了總體平穩、穩中有進、穩中有好的發展態勢。

根據中華人民共和國國家統計局的數據顯示，2015年，中國實現國內生產總值人民幣676,708億元，同比增長6.9%；全國居民人均可支配收入同比增長8.9%，扣除價格因素，實際增長7.4%，比經濟增速高0.5個百分點；同期社會消費品零售總額達到人民幣300,931億元，同比增長10.7%。根據弗若斯特沙利文的統計，2015年，我國家居裝飾及傢俱零售市場的零售金額增至人民幣23,751億元，同比增長12.2%，未來五年的年複合增長率(CAGR)預計在11.7%，行業增速高於中國宏觀經濟整體增速。



資料來源：弗若斯特沙利文

根據弗若斯特沙利文的統計，2015年，就銷售額而言，我們佔連鎖家居裝飾及傢俱商場行業的11.1%，佔商場行業的4.1%，在我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。

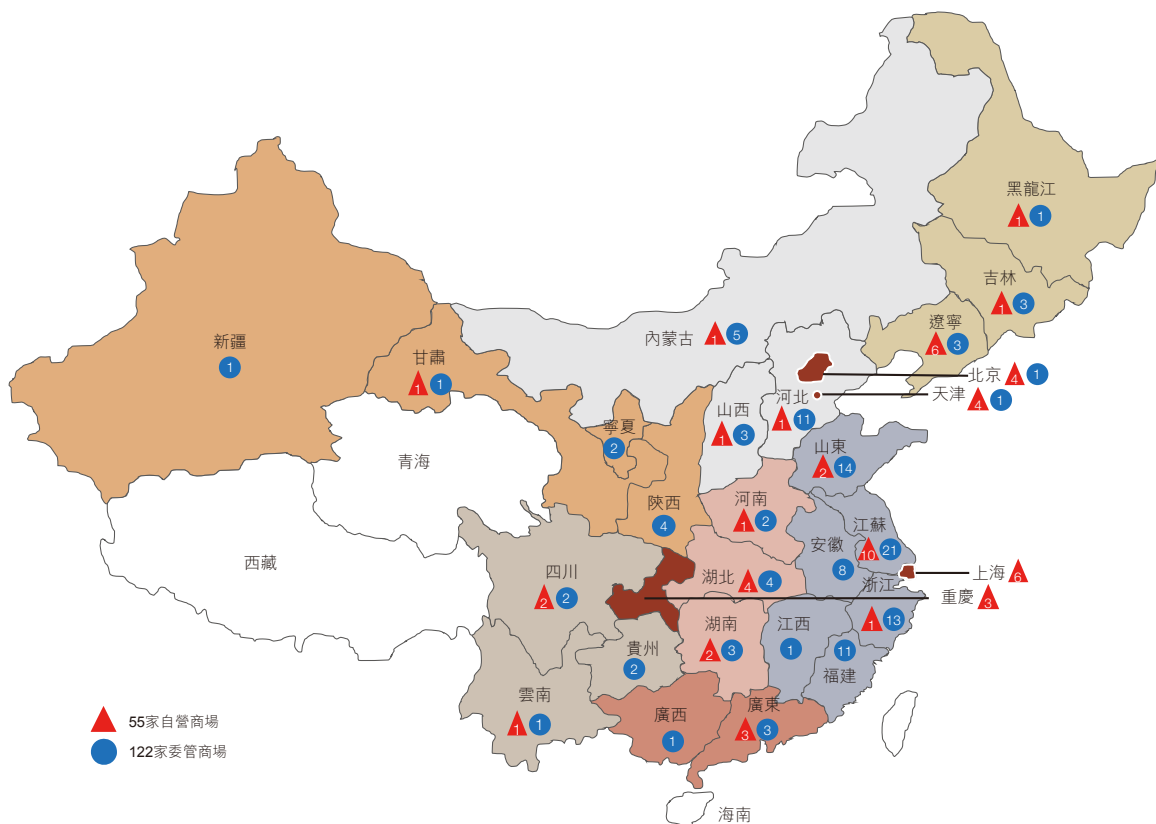
中國城鎮化進程的持續推進、預期房地產行業的平穩發展及居民收入水平的持續增長為中國家居裝飾及傢俱行業的持續發展提供了有利的條件；同時，家庭的二次裝修和傢俱的消費升級也將為行業帶來持續的發展空間。

業績分析與討論

1、業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局

截至報告期末，我們共經營177家商場，覆蓋全國28個省、直轄市、自治區的126個城市，商場總經營面積11,660,468平方米。我們通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式佔領了一線城市、二線城市核心區域的物業，同時積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。

下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：



管理層討論及分析

下表載列截至報告期末我們按區域分佈的運營中的自營商場及委管商場的數量及經營面積：

代表顏色	區域 ⁽¹⁾ (直轄市／行政區域)	自營商場		委管商場	
		商場數量	經營面積小計(m ²)	商場數量	經營面積小計(m ²)
	北京	4	270,082	1	81,003
	上海	6	629,715	0	0
	天津	4	289,502	1	29,109
	重慶	3	260,335	0	0
	東北	8	641,656	7	326,949
	華北(不含北京、天津)	3	172,339	19	1,148,657
	華東(不含上海)	13	1,060,826	68	3,987,946
	華中	7	608,542	9	498,719
	華南	3	178,206	4	289,193
	西北	1	65,977	8	540,793
	西南(不含重慶)	3	208,948	5	371,970
	合計	55	4,386,128	122	7,274,340

附註：

- (1) 以上信息披露系按如下統計口徑獲得，即將中國的省、直轄市及自治區共分7個大區及4個直轄市(不含港澳台地區)，其中東北地區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省；華北地區(不含北京、天津)包括山西省、河北省、內蒙古自治區；華東地區(不含上海)包括山東省、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、福建省；華中地區包括湖南省、湖北省、河南省；華南地區包括海南省、廣東省、廣西壯族自治區；西北地區包括陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區；西南地區(不含重慶)包括雲南省、四川省、貴州省、西藏自治區；4個直轄市分別是北京、上海、天津及重慶。

報告期內，我們繼續執行自營商場的戰略性佈局的政策，確保大多數自營商場在一線城市及二線城市，尤其是直轄市的核心區域的佈局。截至報告期末，我們經營著55家自營商場，總經營面積4,386,128平方米，平均出租率

94.1%。其中，有17家分佈在北京、上海、天津、重慶四個直轄市，比例達到30.9%，上述自營商場的經營面積1,449,634平方米，比例達到33.1%。2015年，同店增長⁽¹⁾為6.0%。

報告期內，我們新開設了6個自營商場，另有1個商場自委管轉為了自營，關閉了4個自營商場。截至報告期末，我們有26個籌備中的自營商場，總建築面積約為350萬平方米，其中，預計於2016年年底開業的商場有9個。未來，我們仍將繼續側重於在一線、二線城市的核心區域對自營商場予以戰略佈局。

附註：

(1) 「同店增長」指所有截至第二年年底已投入運營至少24個月並仍在營業的自營商場於特定會計期間的經營收入較去年同期的增長。

此外，我們憑藉著在家居裝飾及傢俱行業良好的品牌聲譽、成熟的商場開發、招商和運營管理能力，繼續在三線城市及其他城市迅速拓展委管商場。我們內部亦有著嚴格的篩選和評審機制來確保委管商場的穩步、快速發展。截至報告期末，我們經營著122家委管商場，總經營面積7,274,340平方米，平均出租率92.7%。其中，有87家分佈在華東、華北區域，比例達到71.3%，上述委管商場的經營面積5,136,604平方米，比例達到70.6%。報告期內，我們新開設了20個委管商場，關閉了3個委管商場。此外，有1個委管商場轉為自營商場。

截至報告期末，我們有440個籌備中的委管商場；其中，已獲得地塊且預計於2016年年底開業的商場有35個，已獲得地塊且預計於2016年後開業的商場有205個，其他截至2015年12月31日已簽訂合約但尚未獲得地塊的商場有200個。隨著全國社會、經濟的整體水平穩步發展、城鎮化戰略深入推進和居民人均可支配收入不斷提升，我們將在全國範圍內重點加快委管商場的發展步伐。

2、業務管理：持續提升的商場經營管理水平

2.1 招商管理

搭建租金定價分析模型，普及展位分級定價，實現租金精細化管理

就新項目的設立，我們會搭建租金定價分析模型，通過多維度分析測算，為區域項目組科學制定招商政策提

管理層討論及分析

供應用工具。於報告期內，就已有商場，我們進一步通優化商場內展位租金管理方式，以不同展位等級、不同品類分級劃分指導商場定價，通過精細化、科學化的租金管理模式，實現了商場租金水平提升。

合同管理與招商業務管理系統關聯，實現財務、業務一體化

我們持續優化合同管理，如增加如質保金的返還方式、商品折扣率最低限制等條款，結合重大事件經驗修改完善合同條款。

引入國際品牌、建設國際館、開發多業態，滿足消費者的「一站式」購物需求

報告期內，我們主動引入國際品牌，並在北京、上海、深圳、重慶、成都、沈陽、南京、濟南等重點城市的家居賣場打造國際館。截至報告期末，我們的國際品牌數量達到1,809個，較去年同期增長了25%。

此外，為了提升消費者的一站式購物和消費體驗，我們在商場的傳統家居裝飾及傢俱品類的基礎上引入了更為多元化的軟裝軟飾、家裝設計和餐飲等新業態，部分商場還引入了獨立的軟裝館、保持了較高的新開商場招租水平。截至報告期末，軟裝裝飾、家裝設計和餐飲等新業態的經營面積較2014年同期增長17%。

通過為品牌工廠提供定制化經營分析與建議以實現品牌資源的管理及重要客戶增值服務

我們會定期就家居裝飾及傢俱品類的消費趨勢做研究，並結合著這些消費趨勢，對每一個工廠的競爭格局進行分析並出具品牌經營發展報告，針對該工廠的經營現狀，給出定制化的產品創新、市場開拓、經銷商終端經營模式的提升等建議，以此助力其產品開發創新及營銷模式的轉型升級。這些舉措得到了眾多合作品牌的廣泛認可及好評，我們也由此成為了家居裝飾及傢俱行業真正能夠提供增值服務的標桿企業。於報告期內，我們與89個品牌工廠簽署了戰略合作合同，相較2014年增加7.8%。



2015年4月，我們第四次登陸米蘭設計周，聯手八大品牌探索家居與時尚藝術的跨界呈現，引領了家居設計趨勢：「以顛覆之心，對話設計之巔」論壇主展館盛大召開。



我們借力4月份的米蘭傢俱展，組織高品質專業歐洲遊學之旅，邀請全國重點供應商和經銷商30餘人歷時16天，共計5場品牌專場活動，10個品牌工廠走訪，逾50個品牌展位全程講解。此次活動在國內外行業中引發熱烈反響，更是為品牌與供應商、經銷商間提供平台、實現雙方無縫對接，直接推動了潛在優質供應商和經銷商引入高端進口品牌。



2015年12月，我們主辦的第三屆全球家居產業聯合峰會盛大召開，打造了全行業全年最高規格盛會，彰顯行業領導品牌氣度。

管理層討論及分析

2.2 營運管理

全面推廣「服務口碑」項目和「商場營運健康度」體系，提升客戶滿意度

在營運管理方面，推行「服務口碑體系」，在「價格、質量、服務、環境及人員」五個方面提出了具體要求。同時，以環境質量、商品質量、服務質量、經營質量、人員質量五個方面為基礎設置了「商場營運健康度」非經營利潤達成指標體系，通過對商場運營的高標準、嚴要求來提升客戶的滿意度，亦解決了內部管理層、委管業務合作方、商戶及供應商等的多方面要求。

我們的「商戶信用分類管理」工作被中共中央宣傳部提名、中華人民共和國商務部「商務部」推薦入選國家「培育和踐行社會主義核心價值觀百家經驗」案例，在中央電視台「朝聞天下」欄目播出；被商務部評選為全國18家「商務誠信建設重點推進單位」之一，並參與了「商務部關於促進和規範市場化信用評價機制建設的指導意見」法規起草。



價格方面，我們推出了行業首創的「七折價格控制」引導工廠和經銷商調整虛高的標價，管理「高標高折」的現象，促使合理標價，引導價值銷售。另外，我們的比價系統成功運行，實現了熱銷商品在線上同款商品的查找和價格監測，以指導合理定價。

質量方面，我們借力商務部、國家質量監督檢驗檢疫總局「質檢總局」，聯合中國質量認證中心及20家品牌工廠於2015年12月推出了「中國家居正品查詢平台」，實現了家居產品防偽追溯。目前我們已聯合6種主流品

類的實力品牌完成系統上線培訓，進入平台試運行階段。另外，我們深入195個工廠完成了源頭商品抽樣檢測、生產質量控制體系評估，並成功發佈了第三屆「綠色領導品牌榜單」。我們還組織了12位外部國標編寫專家，7位內部專家，共同完成了涵蓋13個品類的行業類商品質量標準——《紅星美凱龍商品環保質量評價標準》。

服務方面，我們推行了同行業首創的「15分鐘退單」服務，從顧客提出退單的需求起，到完成所有退單的手續，可在15分鐘完成。另外，我們樹立了全國服務人員的統一形象，建立了商場8大崗位人員（涵蓋服務台、停車場安全員、門崗安全員、保潔、收銀、樓管、營業員、設計師）的統一服務標準，向59家試點商場對共計12,000人進行培訓。此外，我們自主設計的「輕鬆購」導購系統在20家商場中全面應用，大幅提升了商場顧客轉化率。

營運標準方面，我們於報告期內完成了《商場營運管理SOP彙編》和《服務口碑管理手冊》兩套完整SOP標準體系，成功申報了《新型兒童踢腳凳裝置》專利。《紅星管理在線APP》、《家居設計導購》、《家居商品價格信息採集分析》、《中國家居正品查詢平台》4項軟件開發獲得了國家軟件著作權證書。此外，我們完成了《紅星美凱龍商品環保質量評價標準》的編寫，並申報了行業標準備案。

持續開展「綠色領跑」項目，提升消費者綠色家居生活品質

環保方面，我們持續開展「綠色領跑」品牌評選活動。獨創售前、售中、售後的全方位質量管理體系，努力保障每一個消費者的居家健康。於報告期內，超過200個知名家居品牌已主動參與綠色領跑品牌評選活動。我們於全國範圍內的商場推行「家居綠色領跑品牌選購」手冊，為消費者購買健康環保產品提供專業的指導。同時，各個商場亦不定期的開展家居綠色消費節活動。

管理層討論及分析

2.3 營銷管理

我們通過品牌傳播、會員管理、數字營銷、聯合營銷、異業互動營銷等手段致力於紅星美凱龍品牌知名度的提高，人氣的增加、銷量的增長，維護我們與消費者良好的關係。

注重品牌傳播，積極傳遞企業「家居生活專業」的定位



我們通過「3.15」、「魯班文化節」、「2天來了」、「愛家日」等節日開展大型促銷活動傳播企業品牌、積極傳遞企業「家居生活專家形象」定位。我們提出「家居生活美學」這一概念，並與8090社群深度溝通互動來引領家居消費價值觀。我們運用本公司輿情管理和企業形象傳播，形成積極正面的口碑輿論環境。我們還利用微信等自媒體平台進行品牌傳播，通過開設公關號、服務號提供不同功能的品牌宣傳和會員服務。

建設會員服務體系，滿足消費者的核心價值和主張

報告期內，我們正式上線會員系統，以滿足消費者的核心價值和需求。截至報告期末，我們通過商場、小區營銷、異業互動、微信推廣等渠道已經發展了超過500萬名會員，單個當年消費會員的平均消費金額為約人民幣3.4萬元，帶來採購額高達人民幣182億元。通過會員體系建設，我們有效地區分了客戶群，提升了會員銷售轉換率、會員客總價和會員重複購買率。我們認為，消費者是我們的核心價值，通過會員服務使消費者更易獲得自己需要的產品、尊享的服務，對品牌價值的提升、經營業績增長有長遠的幫助。



通過數字營銷打造O2O營銷平台

報告期內，我們打造企業官網、微信訂閱號及微信服務號的全方位的數字營銷平台，以契合「互聯網時代」企業形象與品牌傳播、家居文化理念、客戶服務等方面的需要。

在互聯網+的浪潮下，於報告期內，我們的微信服務號粉絲相較去年同期大幅增長至480,000。基於會員系統以及微信會員權益線上線下的一體化，於報告期內，我們通過北京四家商場（北京東四環商場、北京北四環商場、北京北五環商場、北京西四環商場）舉行「築夢北京」活動，為全面「商場+互聯網」銷售做好了鋪墊。

我們設立了自媒體訂閱號「寓道」並定位為「居住美學研究中心」。通過「寓道」我們打造屬於自己的自媒體陣地和超流量入口。寓道不僅傳播家居美學的優質內容，且正逐步打通線上線下，細分家居品類，利用圖片、文字、語言等多種內容形式開展互動與銷售。2016年，寓道訂閱號將我們線上營銷的主陣地之一。

聯合營銷

我們根據市場變化和需求，通過整合各種資源，進行多方營銷聯動，從而實現資源共享，合作共贏，開展聯合營銷。

報告期內，我們的聯合營銷在傳統大促活動基礎上，創新打造了聯合大促、會員定制、大牌家居購物節、品牌專場、聯盟峰惠、個性需求等六大模式，通過協同行業最強品牌、打造會員專享營銷活動、發起區域性大型營銷活動、不但進行單一品牌活動，也聯合知名品牌聯盟、深度挖掘需求、幫助品牌量身訂做營銷活動，不斷增加合作深度和範圍，成為了市場的風向標。

管理層討論及分析

此外，於報告期內聯合營銷業務加大了資源整合的力度，調整了合作品牌的結構，更多的建材品牌加入到聯合營銷的陣營，服務了包括聖象、東鵬、慕思、仁豪、柏森等上百家知名品牌，成就了市場口碑。

通過資源的整合，我們舉辦了一系列發佈會活動以及跨界合作。2015年3月，我們發佈了喜臨門睡眠指數；2015年4月，我們打造好萊客世界無醛日。這一系列大事件的打造引發了良好的市場反應。

借助異業延伸渠道，開展精準營銷

我們通過異業互動、精準營銷等模式進一步拓展家居裝飾及傢俱商場的營銷渠道。2015年11月25日，紅星美凱龍在地產100強戰略聯盟及全國五十城簽約發佈會上，與易居中國、新浪樂居、好屋中國、星空地產四大平台商達成戰略合作關係，創造並打通了高精準業主觸達渠道。

除此以外，我們亦與多家銀行、家電廠商以及社會中介、代理機構積極探討合作的可能性。於報告期內，我們通過異業互動、精準營銷等模式共發展了大量潛在客戶，而且達成了較高的潛在客戶／消費客戶轉換率。



2.4 物業管理

提倡節能環保，打造綠色商場

我們倡導節能環保的理念，致力於建設節能環保型物業並打造綠色商場。我們依靠科技進步，通過廣泛應用LED能源改造進行能源管理和污染源管控，不僅維護了商場形象，而且使得能耗也保持持續下降。於報告期內，我們有38家主要商場的用電量較2014年同期節約4.5%，燈具損耗率從21%下降到0.8%。此外，在地磚養護、綠化、電梯維保等方面也進行了服務升級，積極採取不同措施來打造綠色商場。重慶江北商場、成都金牛商場獲得了中國連鎖經營協會主辦的CCFA「低碳示範商店」。

改善商場環境，提升顧客體驗

我們通過對商場裝修材料的嚴格把控，對商場垃圾、污染物的及時清理，改進室內換氣通風系統等措施，有效的改善了商場空氣質量。為提升顧客服務體驗，停車場方面，全國共計改造23家，使周末、節假日停車難的現象有所緩解。

重視員工素質，把控商場安全

我們重視物業管理人員的個人素質和績效，不定期進行專業技術的培訓，全面推行全員績效評估，鼓勵應用推廣新工具、新技術以提升工作效率。持續保持全國商場全年火災、人身傷亡、重點設施設備「零事故」，有力管控安全風險，持續提升商場安全等級。

3、 擴展性業務：蓬勃發展

3.1 著力建設O2O平台：為客戶提供全渠道消費體驗

我們不斷致力成為消費者體驗方面的行業領導者，線上平台是一項重要的戰略舉措，旨在拓展我們與消費者之間的交流渠道並提升整體消費者滿意度。2015年3月，O2O平台開始於上海、南京、蘇州三個城市試運

管理層討論及分析

行，截至報告期末，上線的商戶超過2,800戶。我們的技術及開發團隊完成了包括APP、PC端、後台服務端的O2O系統的開發建設。

線下實體店依然是消費者體驗及購買決策的重要組成部分。因此，線上平台只有與線下實體商場網絡相結合才最有可能成功。我們的O2O平台聚焦於消費者體驗，通過線上和線下互動的方式提升客戶黏性。

3.2 發展預付卡業務：與其他業務實現協同效應

於報告期內，我們發行預付卡面額達人民幣25.02億元，實現相關經營收入人民幣30.5百萬元，並拉動了商場商戶的商品銷售。我們除通過自有渠道外，更注重通過多渠道推廣預付卡業務，與商業銀行、消費金融公司形成了良好的合作關係，共同推廣了基於預付卡的家居貸業務，提前鎖定消費，並在此過程中與開發商、房產中介形成了深度互動；預付卡業務也與我們的統一採購、家裝設計、電子商務等業務形成了良好的協同效應，並增強我們對終端消費者的黏性。

3.3 新興的互聯網金融

作為本集團互聯網戰略的重要組成，上海家金所金融信息服務有限公司（「家金所」）於2015年8月28日正式成立，10月8日家金所網站www.homefax.com上線試運營。家金所是一家互聯網金融信息服務平台，以應對商場合作方、家居工廠、商戶經營的融資需求。主要通過向借款人收取手續費，向投資者收取服務費和管理費來獲取收入。另外，該平台通過專業的風控體系、第三方信用數據、央行徵信體系並結合本集團的星雲體系嚴格進行風險評估。截至報告期末，家金所的註冊用戶超過20,000人。

此外，為進一步利用廣泛的消費群體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金融日益增長的需求，我們通過與大型商業銀行合作開展消費者金融業務，向消費者提供分期付款服務。

3.4 家居設計及裝修服務

家裝業務是在家居裝飾及傢俱零售產業鏈上的延伸。一般來說，因為家居消費者和家裝消費者重疊度很高，所以我們能夠輕易獲得潛在的家裝消費者，降低開展家裝業務的獲客成本和營銷成本。作為行業轉型升級的先行者，我們的家裝業務依托家居商場為平台，結合強大的品牌影響力，旨在整合家裝上下游產業鏈，為客戶提供集家居設計方案、材料銷售、傢俱購買、施工於一體的完整的服務，完善購物體驗，推動商場銷售。截止報告期末，我們於全國共經營25家門店，分佈在北京、天津、上海、南京、沈陽、成都等城市的家居商場內。

我們倡導綠色環保，對裝修使用的主材、輔材、傢俱等都實行商戶及供應商准入資質審查制度。同時更以規範的施工工藝，避免對室內空氣及飲水造成二次污染。除此以外，我們還提供貼心的全程服務，即每個家裝項目都有專屬的項目經理進行協調並監督施工進程、管理施工品質，還全程協助顧客處理材料催貨、收貨和退貨等事宜，完善售中、售後服務。

於報告期內，我們獲得了中國室內裝飾協會授予的大雁獎「2015年中國家居產業十大家裝領軍企業」、中國建築裝飾協會授予的「全國住宅裝飾裝修業明星標桿企業」。同時取得了國家知識產權局頒佈的《地板與大理石之間的收口工藝》、《窗框、落地窗框下口與牆體接口結構》等7項的實用新型專利證書。



管理層討論及分析

3.5 提供統一採購服務：滿足客戶多重需求，實現資源共享

我們依托多年積累的供貨商資源、專業的家居裝飾與傢俱行業經驗與集團採購的談判優勢，為區域性房地產商、酒店、企事業單位等提供統一採購服務：滿足客戶多重需求，實現資源共享。

3.6 統一物流配送服務

為完善行業上下游整合，提高顧客滿意度，助力廣大商戶「最後一公里」的配送安裝售後服務，我們於2015年10月成立了石家莊星和家居服務有限公司，在河北省石家莊開設試點物流中心，為顧客提供從採購到產品專業配送安裝的「一站式」專業服務。目前已入駐商戶45家，倉儲面積5,000平方米。

我們形成了較為成熟可靠的業務流程，配備專業配送、安裝、維修技師，運用WMS+TMS(倉儲管理系統+運輸管理系統)系統、專業的後台諮詢夥伴，信息化配送、專業化安裝以及後續維修保養服務，通過家居商場營業員「一鍵下單」、實時查詢庫存情況及顧客信息反饋、提供三年產品質保及免費拆裝保潔，有效實現了客戶體驗和服務效能的提升。

4、 信息科技的商業化應用助推經營發展

報告期內，我們在信息化建設領域，繼續推廣家居裝飾及傢俱行業內率先採用的ERP—星雲系統。目前累計已有136家商場完全接入了星雲系統。通過星雲系統，我們除了可以更好地基於「大數據技術」收集、分析和利用收集到的客戶、交易及消費者行為方面的資料，採取更有針對性的競爭與經營策略，還可以提升管理精細化、有效實現增收減支，並助力集團實現業務創新和資源共享。

在營運管理方面，通過對商場營運管理系統(OMS系統)流程優化工作，實現質保金、商戶撤場等一系列模塊的優化及提升。同時，並通過服務口碑在線管理系統，實現全國服務標準化，規範化和可持續化管理。通過「全網比價系統」、「質量跟蹤系統」為用戶提供更好的消費保障體驗。於報告期內，我們完成會員系統建設，實現會員活動全流程監督管理和評估；完成發展管理2.0系統建設，實現發展業務財務一體化管理及移動審批。

我們研發升級招商系統，深化精細化管理。我們規範每個展位的品牌進撤動態、展位租金價格管理、租賃合同管理。我們結合現有系統的數據沉澱將出租率、收繳率、預算達成率、租賃面積異常、租金單價異常、租金優惠異常、展位等級異常等KPI指標及管理異常情況更加透明直觀的展現，隨時監控隨時管理和預警。

除了支撐核心主營業務外，我們一併實現業務創新與資源共享，幫助上海家倍得裝飾工程有限公司「家倍得」裝飾完成本集團家裝業務互聯網化改造，並完成O2O平台與線下業務在支付環節的打通，協助金融業務「家金所」平台建設，實現基於本集團大數據的金融風控體系。

同時，我們正在積極建設「智能商場」信息科技項目，目前已完成上海真北旗艦商場等多家商場的WIFI及定位系統的基礎建設工作，進一步提升顧客購物體驗、促進商戶銷售、創造增值服務收入。

5、 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長

報告期內，我們的人力資源政策緊緊圍繞公司戰略，在全員績效優化、員工激勵、人才發展、人才支持、行業人才培養等方面有所建樹。

在全員績效優化及員工激勵方面，我們運用「阿米巴」原理，將績效管理全員化、日常化、系統化，成為各級管理人員的重要管理工具，實施精兵簡政，提高人效，不斷優化薪酬結構，增加績效獎金激勵也極大釋放了員工創造績效的熱情與能量。

在人才發展和支持方面，我們持續儲備優秀人才，保障梯隊人員的繼任能力；提出「新青年」計劃，努力打造更有創新意識、更加有活力的管理團隊；同時成立「新業務助推小組」，搭建新業務管理團隊和核心專業人才隊伍，助力新業務成長。

在行業人才培養方面，除了不斷提升管理團隊能力，鞏固內訓師隊伍，我們還成立了「魯班家居學院」，開展若干培訓計劃，致力於提升家居裝飾及傢俱行業從業人員綜合素質。

截至報告期末，我們共有員工17,086名。

財務回顧

本公司主要財務業績指標可被分類為收入、本公司擁有人應佔利潤及本公司擁有人應佔核心純利。以上指標提供用以衡量本公司主要策略成效的基礎。有關財務業績指標詳情，請參閱第28頁至29頁之「收入」及第32頁之「本公司擁有人應佔利潤、核心純利及每股盈利」。

1、收入

2015年，本集團實現收入人民幣8,756.1百萬元，相比2014年的人民幣7,935.1百萬元增長10.3%。我們的收入增長穩定，主要系自有／租賃商場及委管商場所得收入增加。

下表載列我們按業務分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2015年 (人民幣千元)	2015年 %	2014年 (人民幣千元)	2014年 %
自有／租賃商場	5,259,961	60.1	4,883,838	61.5
委管商場	3,141,708	35.9	2,786,354	35.1
商品銷售及相關服務	115,838	1.3	140,896	1.8
其他	238,613	2.7	124,043	1.6
合計	8,760,120	100.0	7,935,131	100.0

- 自有／租賃商場*：收入由2014年的人民幣4,883.8百萬元增加至2015年的人民幣5,260.0百萬元，增幅為7.7%，主要系我們商場的經營面積和平均租金及管理費的提升所致。2015年末本集團已開業自營商場數量相比2014年末增加3家，總經營面積相應增加352,670平方米；同時，我們利用集中式管理和規模效應使所有商場產生市場營銷協同，並向商戶提供促銷活動等增值服務，提升商場運營管理水平，繼而保證已開業商場在與商戶續簽協議時實現租金及管理費水平的增長。2015年本集團開業自營商場的平均實際單位經營收入為人民幣114元／平方米／月，相比2014年的人民幣115元／平方米／月稍有下降，主要系報告期內新開業商場取得經營收入較低；自2014年初已開業商場的經營收入保持增長，2015年同店增長率為6.0%。

管理層討論及分析

- **委管商場**：收入由2014年的人民幣2,786.4百萬元增加至2015年的人民幣3,141.7百萬元，增幅為12.8%，主要系我們根據自營與委管商場雙輪驅動發展戰略，加速委管業務擴張所致。隨著年度內簽訂合約籌備中委管商場項目的推進實施及已開業委管商場數量的增加，我們獲取的首次入場費及年度管理費收入也相應上升。

2、銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括與我們自有／租賃商場的運營直接相關的人員薪資成本、就租賃商場支付的租金及固定費用等。本集團的銷售及服務成本由2014年的人民幣2,054.1百萬元增加至2015年的人民幣2,242.0百萬元，增幅為9.1%，主要系本公司商場網絡擴張導致運營人員數量及其薪酬及福利的增加。

下表載列我們按業務分部劃分的銷售及服務成本：

	截至12月31日止年度			
	2015年 (人民幣千元)	2015年 %	2014年 (人民幣千元)	2014年 %
自有／租賃商場	1,224,836	54.6	1,266,181	61.6
委管商場	823,170	36.7	673,007	32.8
商品銷售及相關服務	90,003	4.0	95,062	4.6
其他	103,972	4.7	19,821	1.0
合計	2,241,981	100.0	2,054,070	100.0

- **自營／租賃商場**。銷售及服務成本由2014年的人民幣1,266.2百萬元減少至2015年的人民幣1,224.8百萬元，降幅為3.3%，主要系部分租賃商場於報告期內關閉導致租金及固定費用減少，以及薪資成本加強控制而下降所致。
- **委管商場**。銷售及服務成本由2014年的人民幣673.0百萬元增加至2015年的人民幣823.2百萬元，增幅為22.3%，主要系2015年末已開業委管商場數量相比2014年末大幅增加所致。

3、毛利及毛利率

2015年，本集團實現毛利人民幣6,514.1百萬元，相比2014年的人民幣5,881.1百萬元增長10.8%；2015年的綜合毛利率為74.4%，相比2014年的74.1%增長0.3個百分點。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
自有／租賃商場	76.7%	74.1%
委管商場	73.8%	75.8%
商品銷售及相關服務	22.3%	32.5%
其他	56.4%	84.0%
合計	74.4%	74.1%

- *自營／租賃商場*：毛利由2014年的人民幣3,617.7百萬元增加至2015年的人民幣4,035.1百萬元，增幅為11.5%；毛利率由2014年的74.1%增加至2015年的76.7%，主要系收入規模擴大的同時，我們通過合理控制成本、優化資源配置提升了運營效率。
- *委管商場*：毛利由2014年的人民幣2,113.3百萬元增加至2015年的人民幣2,318.5百萬元，增幅為9.7%；毛利率由2014年的75.8%下降至2015年的73.8%，主要系2015年末已開業委管商場數量相比2014年末大幅增加所致。

4、其他收入

本集團的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、政府補貼以及已收及應收補償金。2015年的其他收入為人民幣194.3百萬元(2014年的其他收入為人民幣169.7百萬元)，其中利息收入為人民幣100.8百萬元、政府補貼為人民幣67.6百萬元。

5、其他損益

本集團的其他損益主要包括呆帳撥備的淨額變動，處置物業、廠房及設備的損益以及處置附屬公司的損益。2015年的其他虧損為人民幣206.3百萬元(2014年的其他虧損為人民幣187.2百萬元)，其中呆帳撥備的增加淨額為人民幣198.6百萬元，主要系我們按照更保守的標準審核委管商場收入相關應收貿易款項。

管理層討論及分析

6、銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括廣告及市場營銷開支、商場能源及維修開支、市場營銷人員及與新業務相關人員薪資成本、售後服務開支等。銷售及分銷開支由2014年的人民幣1,054.9百萬元增加至2015年的人民幣1,196.9百萬元，增幅為13.5%；銷售及分銷開支佔本集團收入的比重由2014年的13.3%上升至2015年的13.7%；主要系我們H股上市後為進一步加強市場拓展和品牌提升力度，相應策略性地增加了廣告費及宣傳費用支出所致。

7、行政開支

本集團的行政開支主要包括行政人員的薪資及福利開支、辦公室開支、物業稅及其他雜稅、專業費用等。行政開支由2014年的人民幣922.6百萬元減少至2015年的人民幣882.4百萬元，降幅為4.4%；行政開支佔本集團收入的比重由2014年的11.6%下降至2015年的10.1%；主要系我們加強了對薪資成本及日常辦公費用的控制所致。

8、財務成本

本集團的財務成本主要包括銀行及其他借款利息、融資租賃利息及債券利息。財務成本由2014年的人民幣856.2百萬元減少至2015年的人民幣854.3百萬元，降幅為0.2%；總利息支出由2014年的人民幣1,061.4百萬元增加至2015年的人民幣1,250.7百萬元，升幅為17.8%，主要系公司經營規模和資金需求擴大，導致總借貸金額增加，但資金利用效率有所提高。

本集團的財務成本主要受物業投資所需相關計息銀行貸款及債券結餘影響。隨著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入賬列作成本。資本化利息開支由2014年的人民幣205.2百萬元增加至2015年的人民幣396.4百萬元，增幅為93.2%，主要系報告期內本集團在建商場項目完工進度增加導致資本化金額上升所致。

本集團的平均借貸成本由2014年的7.3%下降至2015年的6.9%，主要由於報告期內本集團優化貸款結構，拓寬融資渠道，發行利率較低的境內公司債券。隨著本集團的發展，我們能夠獲取條件更為優惠的資金。

9、所得稅開支

2015年，本集團所得稅開支為人民幣1,572.6百萬元，相比2014年的人民幣1,428.2百萬元增長10.1%，與未計所得稅前利潤增加一致。通過有效的稅務籌劃，有效所得稅稅率由2014年的26.7%下降至2015年的26.5%。

10、本公司擁有人應佔利潤、核心純利及每股盈利

2015年，本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,098.1百萬元，相比2014年的人民幣3,632.9百萬元增長12.8%；本公司擁有人應佔核心純利為人民幣2,552.7百萬元，相比2014年的人民幣2,125.4增長20.1%。以上系我們收入增加的同時，加強成本控制，提供運營效率，合理籌劃費用之綜合貢獻結果。

	截至12月31日止年度		增長
	2015年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)	
本公司擁有人應佔利潤	4,098,068	3,632,917	12.8%
本公司擁有人應佔利潤率	46.8%	45.8%	1.0百分點
本公司擁有人應佔核心純利	2,552,735	2,125,396	20.1%
本公司擁有人應佔核心純利率	29.2%	26.8%	2.4百分點

2015年本集團每股盈利為人民幣1.22元，2014年為人民幣1.21元。

11、應收貿易款項及其他應收款項

截至報告期末，本集團應收貿易款項及其他應收款項為人民幣1,627.6百萬元；其中應收貿易款項為人民幣968.8百萬元，主要為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，2015年末相比2014年末上升人民幣335.4百萬元，主要系報告期內委管商場業務收入增長所致。

12、投資物業及其公允價值變動

截至報告期末，本集團投資物業賬面價值為人民幣70,593.0百萬元，相比2014年末的人民幣62,966.0百萬元增長12.1%，主要由於在建商場工程進度推進以及開業商場公允價值增加。2015年本集團投資物業公允價值增加而錄得收益人民幣2,381.7百萬元，主要由於報告期內若干發達城市的自有商場租金及管理費水平上升以及若干在建商場竣工及開業，導致若干投資物業公允價值增加。

管理層討論及分析

13、資本開支

本集團的資本開支主要涉及投資物業的購建支出。2015年的資本開支為人民幣3,288.1百萬元(2014年的資本開支為人民幣3,040.6百萬元)，主要系開發中的投資物業工程進度推進引起。

14、銀行結餘及現金與現金流量

截至報告期末，本集團持有銀行結餘及現金為人民幣5,954.1百萬元(其中現金及現金等價物為人民幣5,848.5百萬元、超過三個月的定期存款為人民幣105.6百萬元)，相比2014年末人民幣3,664.9百萬元(其中現金及現金等價物為人民幣3,592.4百萬元、超過三個月的定期存款為人民幣72.5百萬元)增加人民幣2,289.2百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)
經營活動所得(所用)現金淨額	3,309,333	3,247,292
投資活動所得(所用)現金淨額	(3,912,985)	(2,564,096)
融資活動所得(所用)現金淨額	2,859,712	(895,717)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	2,256,060	(212,521)

2015年，本集團經營活動產生淨流入人民幣3,309.3百萬元，相比2014年的淨流入人民幣3,247.3百萬元增長1.9%，主要系報告期內本集團經營規模持續和營業收入增長所致。

2015年，本集團投資活動產生淨流出人民幣3,913.0百萬元，相比2014年的淨流出人民幣2,564.1百萬元增長52.6%，主要系報告期內本集團支付的投資物業購建支出、附屬公司收購價款及應收貸款金額增加所致。

2015年，本集團融資活動產生淨流入人民幣2,859.7百萬元，相比2014年的淨流出人民幣895.72百萬元增加人民幣3,755.4百萬元，主要系報告期內本集團完成H股首次公開發行上市、發行公司債券募集資金以及分配股息等多重因素所致。

15、債務狀況及負債比率

截至報告期末，本集團債務總額為人民幣17,156.8百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣9,324.6百萬元、債券為人民幣7,832.2百萬元。本集團的銀行及其他借款和債券均以人民幣為單位。

下表載列我們的具體債務情況：

	於2015年 12月31日 (人民幣千元)	於2014年 12月31日 (人民幣千元)
銀行及其他借款		
銀行借款，有擔保	8,349,819	9,970,829
銀行借款，無擔保	535,000	114,700
其他借款，有擔保	439,733	1,323,470
	9,324,552	11,408,999
固定利率借款	839,733	1,703,470
浮動利率借款	8,484,819	9,705,529
	9,324,552	11,408,999
借款償還期		
一年以內或按要求償還	2,297,382	2,325,523
一年以上，但不超過兩年	2,192,768	1,727,965
兩年以內，但不超過五年	3,339,116	4,163,599
五年以上	1,495,286	3,191,912
	9,324,552	11,408,999
實際利率區間		
固定利率借款	6.15–7.59	6.15–7.80
浮動利率借款	5.89–7.38	5.89–8.64
債券		
無擔保中期票據		
— 2015年到期債券	—	597,681
— 2017年到期債券	889,791	884,966
— 2018年到期債券	495,449	494,012
— 2016年到期債券	497,195	494,600
私募中期票據		
— 2017年到期私募債券	989,277	987,739
公司債券		
— 2018年到期公司債券	4,960,494	987,739
	7,832,206	3,458,998

管理層討論及分析

本集團債務總額中，於一年內或按要求償還的部分為人民幣2,794.6百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣4,071.8百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣8,795.1百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣1,495.3百萬元；本集團將於上述借款到期時及時償還。

下表載列我們的主要負債比率：

	於2015年 12月31日	於2014年 12月31日
資產負債率 ⁽¹⁾	45.6%	48.0%
淨資本負債比率 ⁽²⁾	25.5%	30.9%

	截至12月31日止年度 2015年	2014年
利息開支償付倍數 ⁽³⁾	3.65	3.79

附註：

- (1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。
- (2) 指各期末計息銀行借款及其他借款、債券及融資租賃債務總額(扣除銀行結餘及現金)除以權益總額的比率。
- (3) 利息開支償付倍數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。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，經進一步調整以扣除投資物業公允價值增加所得收益、應佔聯營企業利潤、應佔合營企業業績、其他損益、其他開支及其他收入。

16、信用評級

截至報告期末，本集團的主體信用評級獲惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings, Inc.)評為BBB+，並且獲標準普爾金融服務公司(Standard & Poor's Financial Services LLC)評為BBB，展望均為穩定。

17、公司資產抵押

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值為人民幣45,009.0百萬元的投資物業，以及限制性銀行存款人民幣69.1百萬元，用於獲得借款及提供擔保。

18、或有負債

截至報告期末，本集團與合作夥伴就向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發出財務擔保；於2015年12月31日，其中人民幣178.0百萬元由該合營企業予以利用（於2014年12月31日：258.0百萬元）。

截至報告期末，本集團與合作夥伴就向一家聯營企業授出的金額最多為人民幣1,500.0百萬元的貸款向金融機構發出財務擔保，其中本集團根據25%持股比例為上述融資承擔相應比例的擔保（人民幣375.0百萬元）；於2015年12月31日，其中人民幣1,000.0百萬元由該聯營企業予以利用。

本集團董事認為，該項財務擔保金額不重大且被擔保的聯營企業財務狀況良好。

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。截至本報告出具日，本集團尚未就17,600份展覽空間協議完成登記，預計或被處以總額約為人民幣17.6百萬元至人民幣176百萬元的罰款。本集團董事認為，本集團受到上述處罰的風險較小。

19、重大收購及出售事項

於報告期內，本公司並無進行有關附屬公司或合營／聯營公司的重大收購及出售事項。

20、未來重大投資計劃

本集團未來的重大投資主要為與收購及興建投資物業（包括通過收購附屬公司）有關的資本開支，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家居行業的長期增長趨勢。截至報告期末，本

管理層討論及分析

集團已簽訂協議但未於財務報表中撥備的金額為人民幣2,483.6百萬元。披露於第204頁之綜合財務報表附註45之資本承擔主要與商場組合發展有關。此為我們的策略之一，且我們預期透過策略性地擴張商場網絡及品牌組合增強市場領導地位。

本集團未來的重大投資的資金將主要來源於公司業務經營產生的現金、銀行借款、發行債券以及股東提供的股本出資。我們將堅持穩健的財務管理策略，根據現金流入的情況合理規劃安排投資及營運支出，在保持穩健的財務狀況和負債率水平的同時拓寬融資渠道，為未來業務拓展提供更好資金保障。

21、外匯風險

本集團在中國境內經營，以人民幣為單位收取所有收入，並且以人民幣為單位產生幾乎所有支出。本集團有少量以港幣為單位的銀行存款，並將以港幣派付股息。本公司董事認為本集團的外匯風險較小，目前本集團並無進行外幣對沖政策；本集團通過定期檢查外幣匯率情況以管理外匯風險，如有必要，本集團會考慮對沖政策應對重大外幣風險。

22、人力資源

截至報告期末，本集團共聘用17,086名員工(2014年12月31日：15,536名員工)。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水平確定員工的基本工資和獎金水平，並為員工繳納社會保險及住房公積金。2015年，本集團薪酬開支總額為人民幣1,730.3百萬元(2014年：人民幣1,633.7百萬元)。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水平和業務實踐能力。

風險因素

1、 宏觀經濟增速放緩及房地產行業周期性波動所導致的風險

近年來，中國宏觀經濟增速呈現持續放緩態勢。2015年中國國內生產總值比上年增長6.9%，為25年來最低增速，且未來存在進一步降低的可能。宏觀經濟增長的放緩可能使中國原本預期的城鎮化進程減慢，並對居民可支配收入及生活水平的提升產生不利影響。同時，房地產行業作為我國持續調控的基礎產業，與國家宏觀經濟發展密切相關，並呈現較強的周期性特徵。宏觀經濟增速放緩及房地產行業周期性波動所導致的不利變動都可能削弱家居裝飾及傢俱零售行業的需求，從而給本公司的經營業績帶來一定的負面影響。

根據弗若斯特沙利文的數據，2015年，中國家居裝飾及傢俱行業實現銷售額人民幣3.7萬億元，同比增長9.7%，行業增速明顯高於中國宏觀經濟整體增速。我們將積極把握家居裝飾及傢俱行業發展較快的良好機遇，通過快速穩健擴張商場網絡加速提升市場份額，同時提升規模效益和經營效率，加強盈利能力的持續穩定性，從而更好應對和抵禦宏觀經濟和行業波動的風險。

2、 人才短缺及流失的風險

隨著我們經營規模不斷的發展和擴張，對高層次的管理人才、專業人才的需求也將不斷增加。如果人才儲備步伐跟不上業務快速發展的速度，將對我們經營穩定性產生不利影響。

我們針對校園應屆生、績優員工以及主管級員工分別設立了不同的人才培養及儲備計劃，並持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，以提升員工的知識技術水平和業務實踐能力，同時通過持續加強信息化建設以提高經營效率，從而為規模擴張所需人才團隊建設提供保障。

管理層討論及分析

3、 擴展性業務開拓的風險

基於全國性的零售平台和我國家居裝飾及傢俱行業中最大的商戶及消費者數據庫，我們計劃進一步開展具有吸引力的互聯網相關產品及服務以及供應鏈相關產品與服務。與商場業務相比，擴展性業務的經營模式及風險可能有所不同，而我們可能不具備足夠的運營經驗來有效管理該等擴展性業務及相關風險。該等擴展性業務可能會使我們面臨新的挑戰及風險。如果擴展性業務未能取得預期成果，我們整體的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到不利影響。

我們將依靠現有業務積累的強大行業影響力、豐富管理經驗和全國性佈局網絡體系，為開展上述擴展性業務提供優質的品牌、市場、客戶和產品資源支持，並根據市場變化和業務需求靈活選擇和調整經營運作模式，降低擴展性業務不確定性和其他相關風險。

業務展望

我們始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2016年及以後，我們將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，不斷深化與家居裝飾及傢俱行業的工廠、經銷商的合作，持續優化我們所經營的家居裝飾及傢俱商場內的進駐品牌結構，並通過精準營銷、異業合作等方式為消費者提供更好的服務，引導消費者更了解家居文化。

未來，我們將繼續大力發展輕資產的委管經營模式，並在全國範圍內進一步戰略性地拓展商場網絡以提升市場份額，從而持續鞏固本公司在中國家居裝飾及傢俱行業的市場領導地位。同時，我們在線下家居商場經營業務的基礎上將逐步拓展互聯網在家居業務中的應用，通過線上與線下相結合的方式鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台商」為企業的發展目標。我們未來的發展計劃如下：

1、繼續實施自營與委管商場雙輪驅動業務模式，通過戰略性拓展商場網絡及品牌組合，鞏固市場領導力

商場網絡建設方面，我們將通過自營模式進一步鞏固一、二線城市的市場領先地位，繼續有選擇性的在核心城市開設新的家居商場；同時，將憑藉在家居裝飾及傢俱行業良好的品牌聲譽、成熟的商場開發、招商和運營管理能力，通過輕資產的委管經營模式快速滲透三線城市及其他城市，進一步擴大我們在全國範圍內的經營覆蓋面，加快市場滲透。

品牌組合建設方面，我們將投資平行於核心品牌「紅星美凱龍」的新品牌，實現多元化戰備，以覆蓋更廣泛的消費者群體和細分市場，進一步提升市場佔有率。多品牌戰略也更有利於我們家居商場的招商和優化商戶管理工作。

2、作為平台運營商，抓住商場經營最為重要的兩端

針對消費者，我們將重點建設O2O平台、繼續深耕會員體系建設，為客戶提供尊貴、全渠道的消費體驗；針對供貨商與經銷商，我們將繼續與家居品牌商緊密合作，成立綠色聯盟組織，深入開展聯合營銷活動，加強業內互動。

3、大力拓展互聯網相關產品及服務

O2O平台業務方面，我們將為消費者線下購買提供更方便、更實時的在線導購指引、和免費的裝修知識學習、價格優惠折扣及服務保障，通過推廣「互聯」零售以便為客戶提供完美的多形式零售體驗，拉動更多的線上和線下消費。

家居設計及家裝業務方面，我們已通過子公司家倍得開展家裝業務，計劃將逐步擴大其家裝業務的經營規模，並通過家倍得提供的家居一體化服務與本集團現有的家居商場業務產生協同效應，為家居商場帶來更多客流。同時，我們計劃運用互聯網技術設立互聯網家裝平台，利用本集團遍佈全國的177家商場佈局，提供實體展示空間，由此可以增強家居產業線上線下互動，並進一步帶動本集團當前主營業務的發展，提升服務質量。

管理層討論及分析

消費金融方面，憑藉對消費者需求、風險偏好、信用狀況的了解及消費行為的分析，我們計劃拓展家居裝飾及傢俱行業的消費金融市場，以進一步充實我們的互聯網戰略產品內容。

4、大力開展供應鏈相關產品與服務

物流配送服務方面，我們計劃向家居商場商戶提供標準化的專業物流配送服務，減少商場商戶的經營成本，並與商戶建立更為緊密的合作關係，共創雙贏局面。我們已在河北省石家莊開設試點物流中心，並計劃逐步在其他城市建立物流倉儲中心並提供家居商場物流配送服務，未來我們會把「石家莊」試點統一物流配送模式複製到全國範圍，把統一物流配送服務範圍擴展至全國重點家居消費城市，建立全方位的服務體系。

統一採購方面，我們將發展集中採購平台，滿足中小企業的需求。

5、積極尋求合適的投資和併購目標

我們將深度整合家居裝飾及傢俱行業上下游的資源，做大企業規模、做強企業實力。

6、積極開展信息化建設

我們的互聯網戰略，信息化建設將圍繞四個主題：全面數據化、業務流程統一化、應用工具化，及基礎信息化展開，著力打造O2O平台、家居設計及裝修、互聯網金融等業務平台和集團統一共享會員、用戶、數據、商品、支付服務等中台，並強化集團於人、財、物、採購、內控等方面的管控功能。同時，計劃通過優化三十多個流程，系統整合及創新建設等應用項目，致力以互聯網效率促進集團合規、創新與轉型。

7、繼續推進人力資源管理以高效支持企業成長

我們將在全員績效優化及員工激勵、人才發展和支持、行業人才培養等方面積極推進人力資源管理，不斷優化薪酬結構，努力打造更有創新意識、更加有活力的管理團隊並致力於提升家居裝飾及傢俱行業從業人員綜合素質。

董事、監事及高級管理人員簡介

執行董事

車建興先生，49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29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，創辦常州市紅星傢俱城；1994年6月，創立紅星傢俱集團，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，56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，主要負責本集團發展業務、戰略與投資規劃、委管商場經營管理、自營商場建設進程、互聯網金融模塊、法律合規及內部控制等工作。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10月完成上海國家會計學院與亞利桑那州立大學聯合辦學的EMBA課程，獲工商管理碩士學位；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」。

董事、監事及高級管理人員簡介

車建芳女士，47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年擔任常州市紅星傢俱總廠的總經理，主要負責業務的整體營運。1994年至2007年，車女士擔任紅星傢俱集團的總經理，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。車女士目前擔任上海市企業家聯合會副會長，並一直熱衷於社會公益事業，設立了「紅星光彩基金」。

蔣小忠先生，47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月於紅星傢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。

非執行董事

陳淑紅女士，43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月在常州市紅星傢俱總廠工作，主要負責金融相關的工作；1994年1月至1999年6月，在常州傢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，擔任紅星傢俱集團的財務總監。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)，獲得成人高等教育會計學歷；於2012年6月，畢業於香港科技大學，完成了高層管理人員工商管理碩士課程，獲得高層工商管理碩士學位。

徐國峰先生，50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年擔任常州市紅星傢俱總廠廠長，主要負責生產及業務經營；自1994年至2007年，擔任紅星傢俱集團副總裁，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。

董事、監事及高級管理人員簡介

Joseph Raymond GAGNON先生，38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，35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。

獨立非執行董事

周勤業先生，64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、上市部總監、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，擔任中國證監會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月至2015年10月，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月至2015年5月，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月至2015年6月，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(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」)，獲經濟學學士學位，於1986年1月畢業於上海財經大學，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1994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。

董事、監事及高級管理人員簡介

李振寧先生，63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，46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2016年6月以來，擔任副院長兼教務長；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；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。自2011年7月至2015年6月，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；

丁先生於2000年5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。

董事、監事及高級管理人員簡介

李均雄先生，50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的獨立非執行董事，包括安莉芳控股有限公司(股份代號：1388)、網龍網絡有限公司(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)、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)、朗詩綠色地產有限公司(股份代號：106)、中國金洋集團有限公司(股份代號：1282)、豐盛機電控股有限公司(股份代號：331)及天寶集團控股有限公司(股份代號：1979)，任職起始時間分別為2006年11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、2013年7月、2015年11月、2015年11月及2015年11月。於本報告日前三年內，李先生亦為越秀房地產投資信託基金(股份代號：405)的管理人越秀房託資產管理有限公司(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)的獨立非執行董事(該等公司的股份或所述管理基金之單位或股份於香港聯交所上市)。

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。

董事、監事及高級管理人員簡介

監事

潘寧先生，49歲，自2012年2月至2016年1月31日起一直擔任本公司監事會主席。潘先生於2016年1月31日辭任本公司監事會主席及成員職務，並於同日獲選舉為本公司之職工代表監事。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，潘先生擔任紅星傢俱集團副總裁，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，35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)的董事總經理。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2015年12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，45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年在紅星傢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工商管理專業的非全日制課程。

董事、監事及高級管理人員簡介

鄭洪濤先生，48歲，於2016年1月加入本公司，任本公司獨立監事。鄭先生於2001年07月至今，在北京國家會計學院從事教學和科研工作。

鄭先生於1995年7月在華中農業大學經貿學院獲得碩士學位；於2001年7月於華中農業大學經貿學院獲得博士學位；於2006年11月於中南財經政法大學博士後研究。

陳崗先生，40歲，於2016年1月加入本公司，任本公司獨立監事。加入本公司前，陳先生曾於2001年7月到2006年8月，在聯合證券有限責任公司(已更名為華泰聯合證券有限責任公司)投資銀行總部，先後擔任高級經理、業務董事、投行四部(上海)總經理；2006年8月到2007年2月，在中信建投證券併購融資總部，總經理助理兼上海部負責人；2007年2月到2010年1月，齊魯證券有限公司(已更名為中泰證券股份有限公司)投資銀行總部，先後擔任副總經理、執行總經理。自2010年1月起，陳先生擔任復旦大學證券研究所副所長、中山證券有限責任公司投資銀行總部總經理；自2013年開始兼任場外市場部總經理。

陳先生於1998年7月於北京郵電大學科技英語專業畢業，獲工學學士學位；2001年7月於復旦大學經濟學院完成金融學(含保險學)課程，獲經濟學碩士學位；2009年7月於復旦大學經濟學院完成世界經濟課程，獲經濟學博士學位；於2012年7月在復旦大學國際關係與公共事務學院從事政治學博士後研究並出站。

陳先生兼任復旦大學經濟學院兼職碩士生導師，上海交通大學高級金融學院(SAIF)碩士生導師，中國民主建國會中央財政金融委員會委員(第十屆)，陳先生於2004年11月獲得上海註冊會計師協會認證的註冊會計師；於2009年9月，獲江蘇省人事廳認定為高級經濟師。

董事、監事及高級管理人員簡介

高級管理人員

李斌先生，41歲，於2016年1月加入本公司，現任本公司副總經理。加入本公司前，李先生曾於2005年1月前任職於合肥榮事達集團有限公司，擔任大客戶總監；2015年9月前任職於蘇寧雲商股份有限公司，擔任副首席運營官，兼任運營總部執行總裁。

李先生畢業於上海對外貿易大學國際貿易專業，現正修讀復旦大學高級管理人員工商管理碩士課程。

劉源金先生，61歲，於2007年6月加入本公司，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，擔任紅星傢俱集團副總裁，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」。於2014年完成長江商學院EMBA課程。

潘平先生，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，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；2003年至2007年，擔任紅星傢俱集團副總裁，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。

董事、監事及高級管理人員簡介

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。潘先生於2015年11月完成了長江商學院、倫敦商學院、哥倫比亞商學院、日本一橋大學國際企業戰略研究學院、歐洲管理和技術學院和瑞士國際管理發展學院聯合開設的「中國企業CEO／金融CEO課程」。

席世昌先生，41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。

董事、監事及高級管理人員簡介

徐國興先生，44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，主要負責本公司的發展工作及家裝業務。在加入本公司之前，1992年至1994年，徐先生在常州市紅星傢俱總廠及常州市紅星傢俱城工作，主要負責傢俱銷售；1994年至2007年，在紅星傢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月完成長江商學院碩士在職專班課程。目前為江蘇省家居行業協會副會長。

張培峰先生，44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；2007年1月至2008年5月，在百思買商業(上海)有限公司工作。

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，46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，主要負責本公司的人力資源、市場行銷及推廣、行政、管理學院。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，於2015年6月獲得上海交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。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」和「中國先鋒HR」；於2013年10月獲上海交通大學安泰經濟與管理學院聘任為MBA職業導師及上海交通大學中國商業發展研究所副所長；於2015年10月獲CCFA中國連鎖經營協會聘任為中國連鎖企業人力資源委員會主任委員；於2015年4月評選入圍2015中國HR變革推動者—百人榜。

董事、監事及高級管理人員簡介

郭丙合先生，42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副總經理；自2013年12月以來亦一直擔任董事會秘書，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，擔任紅星傢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，46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，擔任紅星傢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，於2005年6月畢業於武漢理工大學，獲頒工商管理碩士學位。於2015年6月畢業於中國人民大學(EMBA)，獲高級工商管理碩士學位。

陳東輝先生，39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，陳先生先後於紅星傢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。

董事、監事及高級管理人員簡介

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，張先生在紅星傢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。

唐正茂女士，46歲，於2015年4月加入本公司，自2015年8月以來擔任本公司副總經理、董事會財務顧問，主要負責本公司的國際投資者關係、境內外融資以及公司市值管理，並為董事會提供財務分析建議和投資建議。在加入本公司之前，自1994年至1999年，唐女士在君安證券有限公司深圳總部研究所、香港分公司投資銀行部及機構銷售部工作；自2001年至2002年，在瑞士信貸第一波士頓紐約投資銀行總部工作；自2002年至2014年，在SOHO中國有限公司工作，先後擔任拓展部經理／總監、企業融資及投資者關係部總監、董事會秘書、執行董事和財務總裁。

唐女士於1991年獲復旦大學經濟學學士學位，於1994年獲復旦大學西方經濟學碩士學位，並於2001年獲耶魯大學商學院商業管理碩士學位(MBA)。

董事會報告

本公司董事會謹此提呈本公司及其附屬公司截至報告期末的年度報告及經審計綜合財務報表。

公司資料及全球發售

本公司為一家於2011年1月6日在中國註冊成立的中外合資股份有限公司。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市。

主要業務

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要從事自有／租賃商場、委管商場、商品銷售及相關服務業務。本集團的主要業務如下：

- i. 自有／租賃商場包括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；
- ii. 委管商場包括向本集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以開發及管理本集團自有品牌下的商場；
- iii. 商品銷售及相關服務包括家居商品的零售及提供相關裝飾服務。

有關本集團主要附屬公司主要業務的詳情，請參閱第218至220頁所載綜合財務報表附註50。於報告期內，本集團主要業務的性質概無任何重大變動。

財務摘要及經營業績

有關本集團截至報告期末的財務摘要及經營業績載於第28頁至37頁之管理層討論及分析章節。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論載於第7至10頁董事長致辭及於第12至27頁管理層討論及分析章節。有關本集團可能面臨之風險之描述，請參閱第38至39頁管理層討論及分析。有關本集團風險管理目標及政策之描述，請參閱第96頁企業管治報告一節。截至2015年12月31日止財政年度以後已發生對本集團造成影響之重要事件的詳情，載於第220頁綜合財務報表附註51。有關本集團年內表現的分析(使用主要財務表現指標)載於第28至37頁管理層討論及分析。

環境政策及表現

我們須遵守若干環保法律及法規，包括中華人民共和國水污染防治法、中華人民共和國大氣污染法、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。根據中國法律，我們的每個物業發展項目均須接受環境影響評估。我們須向環保局遞交相關環境影響研究或報告連同其他所需文件，以供相關環保當局評審。相關政府機關的審批將列明工程項目適用的空氣污染、噪音污染及廢水廢物排放標準。在設計、興建及營運具體項目時，須將有關措施考慮在內。每個項目完成後，相關政府當局亦將到現場視察，以確定符合所有適用的環保標準。

我們已採取並將繼續採取特定措施以確保遵守適用環境法律及法規，其中包括(i)嚴格選擇工程承建商及監督施工過程；(ii)項目竣工後及時向相關政府部門申請審查；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦開展自願環保活動，我們在設計物業項目時會將節能減排納入重點考慮因素。於2015年，我們就遵守環境合規成本約人民幣25.52百萬元。假設環保法律及法規不會出現任何重大變動，我們預期年度合規成本將大體上趨於同等水平。

截至報告期末，我們的商場自營運以來概無因違反任何環境法律或法規而被處以任何重大罰款。

遵守相關法律法規

本集團及其活動需要遵守中國境內多項法律法規的規定，包括但不限於《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國建築法》等法律、法規以及規範性檔。本集團注重內部風險管控，設立了獨立的財務管理中心、法務部、內控合規部，負責在內部審批環節對本集團進行的各項業務所應遵守的法律法規予以具體分析和審查，並且有針對性地配備了專業團隊進行管理、檢查和糾正，以確保本集團在所有重大方面均遵守相關法律法規的規定。

本集團已遵守公司條例、上市規則、證券及期貨條例及企業管治守則有關(其中包括)資料披露及企業管治方面的規定。本集團已採納標準守則。

與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深明僱員為寶貴資產。本集團提供具有競爭力之薪酬方案以吸引及激勵僱員。本集團定期審閱僱員之薪酬方案，並作出必要之調整以符合市場標準。本集團亦明白與供應商及客戶維護良好關係，對達致短期及長期目標十分重要。為維持品牌競爭力以及主導地位，本集團致力向客戶提供一貫之優質產品及服務。於報告期內，本集團與供應商及客戶之間概無重要及重大之糾紛。

主要風險及不確定因素

有關本集團於截至報告期末之主要風險及不確定因素的詳情，請參閱管理層討論及分析第38至39頁。

銀行貸款及其他借款

有關本集團截至報告期末之銀行貸款及其他借款詳情，請參閱第189至190頁之綜合財務報表附註34。

債券

本公司已於2015年11月11日完成第一期公司債券的發行，發行規模為人民幣5,000,000,000元，票面利率為4.50%，發行價格為其本金值的100%。該等公司債券於上海證券交易所上市。

本期債券所募集資金扣除發行費用後擬用於償還公司及下屬子公司借款，補充公司流動資金。

有關本集團截至報告期末之債券詳情，請參閱第191至192頁之綜合財務報表附註35。

或然負債

有關本集團截至報告期末之或然負債詳情，請參閱第206頁之綜合財務報表附註47。

投資物業

我們所擁有的所有投資物業均用途賺取租金。且該等投資物業均位中國中期租賃項下的土地上。以下所列為本公司董事認為重大持作投資的物業。

編號	物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
1	上海真北店二期商場 中國 上海市 普陀區 真北路1058號	家居商場	4,387,000
2	上海浦東滬南商場 中國 上海市 浦東新區 臨御路518號	家居商場	4,123,000

編號	物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
3	鄭州商都商場 中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商都路1號	家居商場	3,335,000
4	上海汶水商場 中國 上海市 寶山區 汶水路1555號	家居商場	3,238,000
5	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	家居商場	3,148,000
6	北京東四環商場 中國 北京市 朝陽區 東四環中路193號	家居商場	3,070,000
7	瀋陽鐵西商場 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路35號	家居商場	3,045,000

編號	物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
8	上海浦東金橋商場 中國 上海市 浦東新區 金藏路100號	家居商場	2,666,000
9	北京西四環商場 中國 北京市 豐台區 西四環路113號	家居商場	2,511,000
10	北京北四環商場 中國 北京市 朝陽區 北沙灘1號	家居商場	2,353,000

物業、廠房及設備

有關本集團於截至報告期末之物業、廠房及設備的詳情，請參閱第171至172頁綜合財務報表附註20。

可供分派的儲備

於報告期末，本公司的可供分派儲備為人民幣1,986.2百萬元。

有關截至報告期末本集團儲備變動及本公司財務狀況表的資料，請參閱第106至107頁綜合權益變動表及第216至217頁綜合財務報表附註49。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期內，本集團並無進行附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

末期股息

董事會決議於2016年6月8日舉行之應屆股東週年大會上建議本公司股東向於2016年6月14日名列本公司股東名冊之股東派付截至2015年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.47元。上述提議派發末期股息須待股東於股東週年大會上審議及批准後方可作實。

退休福利

有關本集團於截至報告期末之退休福利的詳情，請參閱第198頁綜合財務報表附註41。

財務摘要

本集團過往四個財政年度的財務概要載於本年報的第221頁。本摘要並不構成綜合財務報表的一部分。

主要供應商及客戶

截至報告期末，向本集團最大供應商採購佔本集團採購總額的約33.95%。截至報告期末，本集團五大供應商應佔總採購額佔本集團採購總額的約54.10%。

截至報告期末，向最大第三方客戶銷售佔本集團總收入的約1.56%。截至報告期末，本集團五大第三方客戶應佔銷售總額佔本集團總收入的約5.00%。

截至報告期末，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本)於本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

慈善捐款

本集團於截至報告期末共捐款人民幣2.3百萬元。

關連及持續關連交易

於綜合財務報表附註48披露之關聯方交易中，以下交易構成本公司之關連交易，須根據上市規則第14A章的規定於本年報內予以披露。

(i) 與上海企發訂立權益轉讓框架協議

於2015年10月23日，本公司與上海紅星美凱龍企業發展有限公司（「上海企發」）訂立一份權益轉讓框架協議（「權益轉讓框架協議」），據此，上海企發同意轉讓且本公司同意收購上海紅星美凱龍實業有限公司（「目標公司」）100%的股本權益。

就權益轉讓而言，該目標公司須完成重組。重組完成後，該目標公司將僅於持有若干委管商場公司的64家項目公司（「項目公司」，各為一家「項目公司」）中持有股本權益。倘在重組完成後，該目標公司未能收購任何項目公司的相關股本權益，本公司可行使購股權購買該相關項目公司的相關股本權益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，該權益轉讓框架協議下的交易將有助本集團與上海企發就促進項目公司發展消除持續關連交易，並盡量減少潛在競爭及利益衝突。

與收購該目標公司及／或所有項目公司的股本權益（以行使購股權的方式）相關的對價總額合計不超過人民幣211,030,200元。此外，本公司須承擔該目標公司欠付上海企發的債務，上限金額為人民幣270,000,000元。

上海企發由本公司控股股東上海紅星美凱龍投資有限公司（「紅星投資」）持有70.15%的權益。此外，紅星投資是一家由本公司控股股東兼執行董事車先生控制的公司。因此，上海企發為本公司的關連人士。該權益轉讓框架協議下的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

(ii) 與上海企發訂立資產轉讓框架協議

於2015年10月23日，本公司與上海企發訂立一份資產轉讓框架協議（「資產轉讓框架協議」），據此，上海企發同意轉讓且本公司同意收購蘇州凱潤置業有限公司（「蘇州凱潤」）所持物業的60%權益，對價不超過人民幣282,440,000元。本集團計劃於該物業現場建設成家居裝飾及傢俱商場，且進行運營。董事（包括獨立非執行董事）認為，此舉將有助本集團進一步鞏固其於華東地區的領先地位，並將有利於本集團核心業務（經營及管理家居裝飾及傢俱商場）的長期發展。

鑒於上海企發為本公司的關連人士，該權益轉讓框架協議下的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

(iii) 與成都置業訂立回購協議

於2015年10月23日，本公司與成都紅星美凱龍置業有限公司（「成都置業」）訂立一份回購協議（「回購協議」），據此，成都置業同意出售且本公司同意回購綠地集團成都金牛房地產開發有限公司（「綠地金牛」）所持用於家居裝飾及傢俱商場業務運營的物業的50%權益，對價不超過人民幣495,410,000元。本公司與成都置業將訂立最終回購協議，當中載列有關轉讓相關權益的最終交易形式。

鑒於綠地金牛家居商場資產自2014年8月起開始運營已逾一年，董事（包括獨立非執行董事）認為其業務經營已進入成熟階段，此為本公司行使權利回購綠地金牛家居商場資產提供了良機。該回購可使本集團增加其在成都的市場份額及鞏固本集團於成都市場的領先地位。

成都置業是上海企發的間接全資附屬公司，而上海企發為本公司的關連人士。因此，成都置業為本公司的關連人士。由於成都置業持有綠地金牛50%的股本權益，綠地金牛亦為本公司的關連人士。因此，該回購協議下的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

鑒於車先生、車建芳女士、徐國峰先生、陳淑紅女士、蔣小忠先生、Joseph Raymond Gagnon先生及張其奇先生於該權益轉讓框架協議、該資產轉讓框架協議及該回購協議下擬進行的交易中擁有權益，彼等已於批准該權益轉讓框架協議、該資產轉讓框架協議及該回購協議的董事會決議案上放棄投票。董事（包括獨立非執行董事）認為該權益轉讓框架協議、該資產轉讓框架協議及該回購協議的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及其股東整體利益。

如下交易包括根據上市規則第14A章要求於年報中披露的本公司持續關連交易。

(i) 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國際電腦家電裝飾城有限公司（「常州美凱龍」）與常州市紅星裝飾城（「常州市紅星裝飾城」）訂立一份租賃協議，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。

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重續。

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，根據適用的中國法律，以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。

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。

截至報告期末，根據常州市紅星裝飾城租賃協議常州美凱龍已付租賃及服務費人民幣15.5百萬元。

(ii) 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

本公司分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司(「徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城」)、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司(「徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場」)、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司(「揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場」)、濟寧鴻瑞置業有限公司(「濟寧鴻瑞」)及陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司(「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，本公司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，該等協議已根據上市規則歸為一個整體。

根據各委管協議，本公司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。2013年12月及2014年1月，本公司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、濟寧鴻瑞訂立補充協議，據此，本公司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)。該調整乃經本公司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。本公司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，惟本公司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。

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)本公司對各商場的未來租金收入水平的估計；及(iii)本公司各業務夥伴對未來租金收入的預期。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年，本公司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)本公司目前對各商場未來租金收入水平的估計；及(iv)本公司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。

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。

截至報告期末，本公司根據該等五份委管協議應收管理費金額為人民幣13.0百萬元。

(iii) 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。上海企發框架協議自簽署日期起至2018年3月20日止有效期三年。

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。

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。

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年合約銷量(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。

截至報告期末，未與上海企發集團有實際金額發生。

(iv) 與上海洪美就租賃金山物業置業有限公司訂立租賃協議

於2015年9月25日，本公司與上海洪美置業有限公司就租賃金山物業訂立一份租賃協議(「租賃協議」)。本集團計劃使用金山物業作為將由本集團開設及經營的家居裝飾及傢俱商場的經營場址。

本集團與上海洪美置業有限公司並無任何歷史交易，原因是金山物業為新建物業。

上海洪美置業有限公司已同意根據租賃協議自本公司進駐金山物業之日起至2015年12月31日授予免租期。

金山物業的所在地位於中國上海正在開發的地區，而本集團計劃開設該地區的首個高級大型家居裝飾及傢俱商場。董事認為該租賃將能令本集團以合理成本進入上海鄰近市場，並進一步提高本集團於上海的市場份額及品牌知名度，有助本集團鞏固其於上海市場的領導地位，並有利其長遠發展。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，根據本公司應付年度租金及任何其他費用計算的租賃協議年度上限分別為人民幣7百萬元、人民幣9百萬元及人民幣12百萬元。根據租賃協議，就該租賃應付的租金乃經本公司與上海洪美公平磋商，參考本集團於鄰近區域及相近級別城市經營的其他商場的現行定價機制、本公司可能從將於金山物業開設的商場之商戶所收到的預期租金，以及當地的家居裝飾及傢俱市場的發展階段後釐定。

獨立非執行董事經過市場環境因素、交易金額、公司治理與相關方面考慮，已確認截至2015年12月31日止年度之上述持續關連交易乃本集團於：(i)日常及一般業務過程；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據規管該等交易之相關協議及按公平合理且符合本公司及股東整體利益之條款訂立。

本公司已安排財務部門監控持續關連交易。財務部門將就持續關連交易編製相關資料及材料，並於提交董事會供考慮前，提交予董事會秘書處檢查合規情況。所有相關資料將隨附董事會決議案。就報告期間該等持續關連交易而言，財務部門及董事會秘書處已檢討及審議相關資料及材料，確保遵守相關規定（如並無超過年度上限及確保交易根據各自相關條款進行），從而維護股東權益。

本公司核數師已根據上市規則第14A.56條的規定就上述持續關連交易出具無保留意見之函件，當中載有其結果及結論，其確認：(i)其概無察覺任何事項致令其認為上述持續關連交易未經本公司董事會批准；(ii)就涉及由本集團提供商品或服務之交易而言，其概無察覺有任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有遵守本集團之定價政策；(iii)其概無察覺任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有按照規管此類交易的相關協議之條款訂立；及(iv)就各筆交易之總額而言，其概無察覺任何事項致令其認為有關金額超出招股章程及日期為2015年9月25日之公告所披露之最高年度總額。核數師已將核數師函件之副本呈交予香港聯交所。

股本

有關截至報告期末本公司已發行股份總數變動詳情，請參閱第194至195頁綜合財務報表附註39。

權益掛鈎協議

除本年報所披露者外，本公司截至報告期末並無訂立權益掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期至2015年12月31日，除全球發售H股及發行公司債券外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

全球發售所得款項用途

全球發售所得款項淨額約為人民幣5,573.3百萬元，用於9個自營商場開發，投資或收購其後家居裝飾及傢俱零售商及其他市場參與者、現有債項再融資、電子商務及信息技術系統開發、營運資金及其他一般公司用途。如本公司2015年中報所披露，為提高所得款項淨額的利用效率及效果，董事會已於2015年7月31日決議將金額約為1,438百萬港元的部分所得款項淨額的預期用途變更為用於就本集團現有債項進行再融資，包括截至本年報日期的六項未付本金貸款授信額度，分別為自平安銀行獲得的約人民幣90百萬元、自平安銀行獲得的人民幣60百萬元、自交通銀行獲得的人民幣400百萬元、自中國民生銀行獲得的人民幣250百萬元、自中信銀行獲得的人民幣250百萬元及自中國民生銀行獲得的人民幣1,400百萬元，將分別於2015年12月、2016年3月、2016年6月、2016年6月、2017年3月及2017年12月到期，實際利率分別為7.0%、6.6875%、6.0%、6.9756%、6.90%及6.8750%。

截至報告期末，本公司將所得款項淨額的39.0%用於投入上述投資項目。

董事姓名

於報告期內之本公司董事如下：

執行董事

車建興先生(董事長)

張琪女士

車建芳女士

蔣小忠先生

非執行董事

陳淑紅女士

徐國峰先生

Joseph Raymond GAGNON先生

張其奇先生

獨立非執行董事

周勤業先生

李振寧先生

丁遠先生

李均雄先生

各董事已於2015年6月與本公司訂立合同。根據組織章程細則第90條，董事須於股東大會選任，為期三年，可予屆滿時重選連任。

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

截至報告期末，本公司董事、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）之股份、相關股份或債權證中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載的董事及上市發行人進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉列載如下：

本公司及其相聯法團之股份及相關股份

(i) 本公司

股東名稱	職銜	股份類別	權益性質	持有相關 股份數目	佔相關股份 類別之 概約百分比 ⁽¹⁾	佔股份 總數之 概約百分比 ⁽¹⁾
車建興 ⁽²⁾	董事長、首席執行官 兼執行董事	內資股	受控法團權益	2,480,315,772 (好倉)	96.85%	68.44%
陳淑紅 ⁽³⁾	非執行董事	內資股	配偶權益	2,480,315,772 (好倉)	96.85%	68.44%

附註：

- 於報告期末，本公司已發行股份總數3,623,917,038股股份，其中已發行2,561,103,969股內資股及1,062,813,069股H股。
- 車建興先生透過其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）擁有的92%直接權益，間接擁有本公司已發行股份總數的68.44%，故就證券及期貨條例而言，其被視為在紅星投資所持2,480,315,772股內資股中擁有權益。
- 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。

(ii) 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	於相聯法團 的股本權益	於相聯法團 的權益 概約百分比 ⁽¹⁾
車建興	紅星投資 ⁽¹⁾	實益權益	46,000,000 (好倉)	92%
車建芳	紅星投資 ⁽¹⁾	實益權益	4,000,000 (好倉)	8%

附註：

- (1) 紅星投資為本公司的投資控股公司，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。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」。於2015年12月31日，紅星投資持有本公司2,480,315,772股內資股，約佔本公司已發行股份總數的68.44%；其中有135,910,236股股份(約佔本公司已發行股份總數的3.75%)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，另有372,870,460股股份(約佔本公司已發行股份總數的10.29%)處於質押之中，該質押由紅星投資以上海浦東發展銀行股份有限公司普陀支行為受益人作出。有關股份質押的詳情，請參閱招股章程「控股股東的股份質押」一節。

除上文披露者外，截至報告期末，概無本公司董事、監事或最高行政人員或於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予通知本公司及香港聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉)；或(b)登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內，或(c)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

截至報告期末，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，及記入根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，及被直接及／或間接視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本之面值中擁有5%或以上之權益之人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）或公司列載如下：

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持股份數目	佔相關股份類別之概約百分比 ⁽¹⁾	佔股本總數之概約百分比 ⁽¹⁾
紅星投資	內資股	實益擁有人	2,480,315,772 (好倉)	96.85%	68.44%
Warburg Pincus & Co. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners GP LLC ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Partners, L.P. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC ⁽²⁾	H股	受控法團權益	519,225,069 (好倉)	48.85%	14.33%
Candlewood Investment SRL ⁽²⁾	H股	其他	338,054,924 (好倉)	31.81%	9.33%
Warburg Pincus Real Estate I, L.P. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	338,054,924 (好倉)	31.81%	9.33%
Springwood Investment SRL ⁽²⁾	H股	其他	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
WPRE I Redstar Manager LLC ⁽²⁾	H股	受控法團權益	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
WPRE I Redstar, L.P. ⁽²⁾	H股	受控法團權益	181,170,145 (好倉)	17.05%	5.00%
Falcon Edge (Cayman) GP, Ltd. ⁽³⁾	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Falcon Edge General Partner, LP ⁽³⁾	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Falcon Edge Global Master Fund, LP ⁽³⁾	H股	實益擁有人	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%
Gerson Richard ⁽³⁾	H股	受控法團權益	58,358,400 (好倉)	5.49%	1.61%

董事會報告

附註：

- (1) 於2015年12月31日，本公司合共擁有3,623,917,038股已發行股份，其中包括2,561,103,969股內資股及1,062,813,069股H股。
- (2) Warburg Pincus Real Estate I, L.P.是Candlewood Investment SRL(「Candlewood」)的唯一股本配額持有人。Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC是Warburg Pincus Real Estate I, L.P.的普通合夥人。

WPRE I Redstar, L.P.是Springwood Investment SRL(「Springwood」)的唯一股本配額持有人。WPRE Redstar Manager LLC是WPRE I Redstar, L.P.的普通合夥人。Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC是WPRE Redstar Manager LLC的管理成員。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC被視為於Warburg Pincus Real Estate I, L.P.、Candlewood Investment SRL、WPRE Redstar Manager LLC、WPRE I Redstar, L.P.及Springwood Investment SRL各自於本公司持有的股權中擁有權益。

Warburg Pincus Partners, L.P.是Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC的管理成員。Warburg Pincus Partners GP LLC是Warburg Pincus Partners, L.P.的普通合夥人。Warburg Pincus & Co.是Warburg Pincus Partners GP LLC管理成員。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，Warburg Pincus & Co.被視為於Warburg Pincus Partners GP LLC、Warburg Pincus Partners, L.P.、Warburg Pincus Real Estate I GP、Warburg Pincus Real Estate I, L.P.、Candlewood Investment SRL、WPRE Redstar Manager LLC、WPRE I Redstar, L.P.及Springwood Investment SRL各自於本公司持有的股權中擁有權益。

Candlewood所持的338,054,924股H股悉數處於質押之中，該質押由Candlewood作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。

Springwood所持的181,170,145股H股悉數處於質押之中，該質押由Springwood作出，受益人為中國銀行股份有限公司澳門分行。

- (3) Falcon Edge Global Master Fund, LP(「Falcon Edge Fund」)為根據開曼群島法律組成之豁免有限合夥的投資基金。Falcon Edge General Partner, LP、Falcon Edge (Cayman) GP, Ltd.及Richard Gerson均為Falcon Edge Fund之股東，根據證券及期貨條例披露規定均被視為擁有58,358,400股H股權益。

除上文披露者外，截至報告期末，本公司並不知悉任何其他人士(本公司董事、監事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有記入根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉。

董事、監事及高級管理人員之履歷

有關本公司之董事、監事及高級管理層之履歷詳情，請參閱董事、監事及高級管理人員章節。

董事及監事的服務合約及於重大交易、安排及合約的權益

各董事已於2015年6月訂立服務合約，該等服務合約的主要條款包括：

- (a) 任期三年，由取得相關股東批准委任當日起計；及

(b) 可根據該等合約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，每名獨立董事須每兩屆輪值退任一次；其餘各名董事須每三屆輪值退任一次。

概無董事(包括將予以重選的董事)與本公司訂有不可由本公司免付賠償金(一般法定義務除外)而於一年內終止之服務合約。

股東代表監事吳凱盈女士及職工代表監事巢豔萍女士均已於2015年6月與本公司訂立合約。職工代表監事潘寧先生已於2016年1月與本公司訂立合約。獨立監事鄭洪濤先生及陳崗先生已於2016年1月與本公司訂立合約。

該等服務合約的主要詳情包括：

(a) 任期三年，由取得相關股東批准委任當日起計；及

(b) 可根據該等合約各自的條款予以終止。

監事可重選連任。

概無監事(包括將予以重選的監事)與本公司訂有不可由本公司免付賠償金(一般法定義務除外)而於一年內終止之服務合約。

除本年報所披露者外，截至報告期末，概無董事及監事或與董事及監事有關連的實體，於對本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約方的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

除董事之服務合約外，本公司於報告期內並未與任何個人、公司或實體公司訂立任何合約以管理本公司的全部或任何主要部分業務。

董事獲准許的彌償條文

截至報告期末及直至本報告日期止任何時間，均未曾經或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及董事及監事(不論是否由本公司或其他訂立)或其有聯繫公司的任何董事及監事(如由本公司訂立)。截至報告期末，本公司已為本集團董事及高級職員投購合適的董事及高級職員保險。

董事及控股股東於競爭業務的權益

如招股章程所披露，車先生及其緊密聯繫人繼續於若干與或可能與本集團的核心業務（「核心業務」，於中國運營及管理家居裝飾及傢俱商場）相競爭的業務（「受限制業務」）中持有權益。

1. 綠地金牛商場

車先生透過成都置業（為上海企發的間接全資附屬公司）持有綠地金牛50%股本權益，而綠地金牛持有成都金牛商場及其相應的資產及負債。考慮到綠地金牛主要從事房地產開發業務而成都金牛商場當時正在建設中，本公司於2011年處置其於從事房地產開發業務公司中之股本權益過程中將該等50%股本權益出售予成都置業。為鞏固本集團核心業務及盡量降低與控股股東潛在競爭及利益衝突，本公司於2011年12月訂立回購框架協議（經兩份補充協議補充），據此，本公司獲授予回購權，其中包括成都金牛商場。鑒於成都金牛商場即將開業，本集團已於2013年11月與綠地金牛訂立了委管協議，據此，本集團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。鑒於綠地金牛商場自2014年8月起開始運營已逾一年，董事認為其業務經營已進入成熟階段。於2015年10月23日，本公司與成都置業訂立回購協議，據此，本公司同意回購綠地金牛商場（由成都置業透過綠地金牛持有）的50%權益。有關進一步詳情，請參閱招股章程 — 「與控股股東的關係」及本公司於2015年10月23日發佈之公告。

2. 於若干項目公司之權益

車先生透過上海企發及其附屬公司持有64家項目公司（「項目公司」，持有若干委管商場）之少數權益。於2015年10月23日，本公司與上海企發訂立權益轉讓框架協議，據此，本公司同意收購上海紅星美凱龍實業有限公司（「目標公司」）100%的股本權益，於重組完成後本公司將持有項目公司股本權益。倘目標公司未能收購任何該64家項目公司的相關股本權益，本公司可行使購股權購買該相關項目公司的相關股本權益。有關本公司與上海企發訂立的權益轉讓框架協議的詳情，請參閱招股章程 — 「與控股股東的關係」及本公司於2015年10月23日發佈之公告。

3. 常州市紅星裝飾城持有之物業

本公司全資附屬公司常州美凱龍就常州裝飾城之經營及管理自常州市紅星裝飾城租賃一項物業。常州市紅星裝飾城為一家由車先生根據中國法律成立之個人獨資企業。常州市紅星裝飾城是車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，鑒於向本集團轉讓有關物業可能導致稅務影響，故向常州美凱龍租賃有關物業。

我們已採取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。由於回購成都金牛商場50%權益的回購協議及收購項目公司的權益轉讓框架協議所約定的交易構成關連交易，在該交易中擁有權益的董事已在該董事會決議案上放棄投票。有關進一步詳情，請參閱本年報的「關連及持續關連交易」。

除招股章程及本年報所披露外，概無董事及控股股東於與本公司構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

不競爭承諾

為確保我們的核心業務與車先生及其緊密聯繫人的其他業務活動之間不存在競爭，車先生與紅星投資以本公司為受益人訂立了不競爭承諾（「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。

根據不競爭承諾，車先生及紅星投資已承諾（其中包括）(i)按不遜於向彼等或彼等各自核心聯繫人提供之條款及條件向本公司提供任何受限制業務的新商機；(ii)協助本公司購回相關商場，包括成都金牛商場；及(iii)授出選擇權及優先購買權令本公司可購買自常州市紅星裝飾城租賃的物業。有關進一步詳情，請參閱招股章程——「與控股股東的關係」。

車先生及紅星投資確認自上市日期至報告期末已遵守不競爭承諾。獨立非執行董事亦對車先生及紅星投資的不競爭承諾進行審查並認可遵守的情況。

董事及監事於收購股份或債權證之權利

除上文「董事、監事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露者外，於報告期內任何時間，本公司或其任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司之任何附屬公司概無訂立賦權董事或監事可透過收購本公司或任何其他企業法團股份或債權證取得利益之任何安排，且概無股東或監事或彼等任何配偶或未成年子女獲授任何權利認購本公司或任何其他企業法團權益或債務證券，亦無行使任何有關權利。

董事、監事及高級管理人員以及五位最高薪人士之酬金

有關董事、監事及高級管理人員以及本公司五位最高薪人士之酬金詳情，請參閱第160至165頁綜合財務報表附註15及16。

有關高級管理人員薪酬等級如下表所載列：

(人民幣)	2015年(人數)	2014年(人數)
1-100萬	1	—
100-150萬	5	—
150-200萬	6	2
200-250萬	—	6
250-300萬	—	2
300-350萬	—	1

薪酬政策及董事薪酬

僱員薪酬由基本薪金與表現紅利構成。本公司對僱員進行年度評估，並不時進行抽檢。評估結果直接與僱員報酬掛鈎。工作表現及記錄突出的僱員升職管理職位。

根據適用中國法律法規以及本集團商場營運所在當地部門強制規定，本公司為僱員多項社會保險計劃作出供款，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、生育保險計劃及工傷保險計劃。所需供款金額為僱員薪酬百分比，視乎各地相關工資水平、營運地點及僱員平均年齡等其他因素而有所不同。

董事以董事袍金、工資、住房津貼及其他津貼、實物利益、退休計劃僱員供款及酌情花紅形式收取報酬。

有關截至報告期末董事酬金詳情，請參閱第160至164頁綜合財務報表附註15。

獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事(即周勤業先生、李振寧先生、丁遠先生及李均雄先生)根據上市規則第3.13條發出之彼等各自之獨立性確認函。本公司已妥善審閱各董事的獨立性確認函。本公司認為，獨立非執行董事自其獲委任日期至報告期末為獨立，並於本年報日期仍為獨立。

重大法律訴訟

截至報告期末，本公司不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就本公司所知，也不存在任何尚未了解或可能面臨的重大法律訴訟或索賠。

遵守企業管治守則

自上市日期至本報告日期，除偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「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。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東(定義見上市規則)及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。

詳情請參閱第83頁的企業管治報告章節。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行(註冊會計師)已審核綜合財務報表。德勤•關黃陳方會計師行須退任及合資格膺選連任，並應就此向應屆股東週年大會提呈決議案。

本公司於過往三個年度並無更換核數師。

董事會報告

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團所採納的會計準則及政策以及綜合財務報表。

優先購股權

章程或中國法律並無制定優先購股權之條文。

公眾持股量的充足性

聯交所已根據上市規則第 8.08(1)(d)條授出豁免，接納本公司已發行股本的較低公眾持股量百分比（「最低公眾持股量」），惟須符合以下規定：

- i. 最低公眾持股量為(i)15.10%(ii)全球發售後的公眾持股量百分比及(iii)使超額配股權後的公眾持股量百分比中最最高的一項；
- ii. 公司於上市後的每份年報中連續確認其公眾持股量符合規定；及
- iii. 公司將會實行適當措施及機制確保持續維持聯交所規定的最低公眾持股量。

本公司並未行使超額配股權。由此，本公司已遵守公眾持股的要求，且公眾持股量為全球發售後的公眾持股量百分比（15.10%）。根據於本年報日期本公司可公開獲取的資料及就董事所知，本公司一直維持豁免規定的公眾持股量。

以投票方式進行表決

於報告期內，本公司股東週年大會上及股東特別大會上股東所作之所有表決均以投票方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠信之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東所作之所有表決均將以投票方式進行。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2016年5月9日（星期一）至2016年6月8日（星期三）以及由2016年6月15日（星期三）至2016年6月20日（星期一）暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須於2016年5月6日（星期五）下午四時三十分前，將股份過戶文件送達本公司於香港的證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。為合資格獲派發建議末期股息（須待股東於應屆股東週年大會上批准），本公司股份的未登記持有人須於2016年6月14日（星期二）下午四時三十分前將股份過戶文件按上述地址送達至香港中央證券登記有限公司。

董事及監事之資料變動

根據上市規則第13.51B條，有關本公司於報告期間之董事及監事之資料之變動載列如下：

姓名	職位	變動詳情
李均雄先生	董事	李先生獲委任為中國金洋集團有限公司(股份代號：1282)、豐盛機電控股有限公司(股份代號：331)及天寶集團控股有限公司(股份代號：1979)之獨立非執行董事，任職起始時間均為2015年11月。
潘寧先生	監事	潘先生於2016年1月31日辭任本公司監事會主席及成員職務，並於同日獲選舉為本公司之職工代表監事及監事會主席。

可能之未來發展

有關本公司的未來發展的詳情，請參閱於本年報第39頁所載之展望及前景章節。

報告期後重要事項

於2016年2月12日之董事會會議，董事會決議向臨時股東大會，內資股類別股東大會及H股類別股東大會提呈以供股東考慮及以特別決議案批准有關A股發行的議案。董事會亦決議批准待股東於臨時股東大會批准後，提交在中國發行超短期融資券的登記申請。詳情請參閱本公司於2016年2月12日及2016年3月29日刊發的公告與通函。

於2016年3月12日之董事會會議，本公司董事建議，待股東於應屆股東週年大會批准後，派付截至2015年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.47元。

承董事會命
車建興
董事長

上海，二零一六年三月二十一日

監事會報告

會議情況

於報告期內，監事會共召開了3次會議，有關會議及決議如下：

- (1) 2015年4月30日召開第二屆監事會第二次會議。會議審議並通過了本公司2014年度監事會工作報告、本公司2014年度財務決算報告、關於確認本公司2014年度利潤分配方案的議案、本公司2015年度財務預算報告；關於續聘德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司2015年度財務審計機構的議案。
- (2) 2015年8月26日召開第二屆監事會第三次會議。會議審議並通過了1)關於截至2015年6月30日止六個月經審閱的綜合財務報表的議案；2)關於截至2015年6月30日止六個月的中期股息的議案；3)關於截至2015年6月30日止六個月的中期報告及中期業績的議案。
- (3) 2015年12月17日召開第二屆監事會第二次臨時會議。會議審議並通過了1)關於潘寧先生辭去本公司股東代表監事及監事會主席的議案；2)關於提名陳崗先生為本公司第二屆監事會獨立監事候選人的議案；3)關於提名鄭洪濤先生為本公司第二屆監事會獨立監事候選人的議案。

獨立意見

- (1) 本公司依法運作情況：2015年監事會成員繼續通過列席董事會會議、審閱專項報告以及現場走訪、約談座談、審計與專項調查等方式對本集團運行情況進行監督。對照各項規定，監事會認為，本公司決策程序規範，內部控制有效，本公司董事及高級管理人員勤勉履職，沒有違反法律、法規、公司章程及損害本公司和股東利益的行為。監事會審閱了本公司2015年度德勤會計師事務所內部控制審計報告，認為報告如實反映了公司治理和內部控制的現狀，審計意見客觀，同意披露有關報告。

- (2) 檢查本公司財務的情況：報告期間內，監事會認真履行檢查本公司財務狀況的職責，對本集團經營和風險情況進行監控，並對各定期報告出具了審核意見。監事會認為本公司的財務報告如實反映了本集團的財務狀況和經營成果。
- (3) 募集資金使用情況：監事會對本公司本年度全球發售H股所得款項的存放和使用情況進行檢查，沒有發現募集資金中的問題。報告期內，本公司在上海證券交易所完成第一期公司債券的發行，發行規模為人民幣5,000,000,000元，票面利率4.50%，監事會關注了有關債券的發行和資金使用情況，未發現違規現象。
- (4) 股權激勵情況：於報告期內，本公司未進行股權激勵。
- (5) 重大資產收購和出售情況：於報告期內，本公司無重大資產收購和出售。
- (6) 關連及持續關連交易：於報告期內，監事會對本公司本年度關連交易進行了關注，包括：(i)與上海企發訂立權益轉讓框架協議、(ii)與上海企發訂立資產轉讓框架協議、(iii)與成都置業訂立回購協議及持續關連交易(i)常州市紅星裝飾城租賃協議、(ii)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、(iii)上海企發框架協議、(iv)與上海洪美就租賃金山物業訂立租賃協議。監事會對上述關連交易情況進行了審查，認為交易條件公允，決策程序符合相關法律法規及公司章程等有關規定，未損害其他股東的利益。

面向未來，隨著本集團各項業務的進一步發展，監事會也將繼續認真貫徹各項法律法規及公司章程等有關規定，開拓思路，實事求是，切實保障與維護本公司和股東的合法利益。

承監事會命
潘寧
主席

上海，二零一六年三月二十一日

企業管治報告

本集團致力於保持高標準的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市。

本公司所採用的企業管治原則及常規概述如下：

遵守企業管治守則

自上市日期至本年報日期，除偏離守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《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。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東(定義見上市規則)及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。

偏離企業管治守則條文第A.2.1條

車建興先生(「車先生」)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《企業管治守則》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長與總經理的職務相分離。

遵守標準守則

本公司已採納《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。本公司已向董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於自上市日期起至2015年12月31日期間已遵守《標準守則》所載準則。

董事會

董事會的組成

截至報告期末，本公司董事會由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。

本公司董事會現任成員列表如下：

姓名	職位	委任日期
車建興先生	董事長、執行董事	2013年12月30日
張琪女士	副董事長、執行董事	2013年12月30日
車建芳女士	執行董事	2013年12月30日
蔣小忠先生	執行董事	2013年12月30日
陳淑紅女士	非執行董事	2013年12月30日
徐國峰先生	非執行董事	2013年12月30日
Joseph Raymond GAGNON先生	非執行董事	2013年12月30日
張其奇先生	非執行董事	2013年12月30日
周勤業先生	獨立非執行董事	2013年12月30日
李振寧先生	獨立非執行董事	2013年12月30日
丁遠先生	獨立非執行董事	2013年12月30日
李均雄先生	獨立非執行董事	2015年2月17日

董事履歷載於本年報「董事、監事及高級管理人員」一節。

企業管治報告

自上市日期起截至本年報日期止期間，董事會在任何時間均遵守《上市規則》第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守《上市規則》第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。各獨立非執行董事均已根據《上市規則》第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

本公司認為董事會成員的日益多元化是支持公司實現戰略目標及促進可持續發展的關鍵因素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專業，使其可具效率及有效履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀擔任審核委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

董事會會議

根據公司章程的規定，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，以使彼等能有機會出席會議並於會議議程內加載有關事宜。

除公司章程的董事會審議關聯交易事項的情況外，董事會會議應當由二分之一以上的董事出席方可舉行。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本會／將會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

除招股章程及本報告披露外，根據本公司所知，董事會成員之間不存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

董事的委任及重選連任

根據公司章程的規定，董事由股東大會選舉產生，任期為三年，可連選連任。每名獨立董事須每兩屆輪值退任一次。本公司已就委任新董事執行了一套有效的程序。新董事的提名事宜先由提名委員會及薪酬與考核委員會商議，然後再向董事會提交建議，並由股東大會選舉通過。

本公司已與各董事(包括非執行董事)訂立了服務合約或委任函，該等服務合約期限為三年。

董事的培訓情況

入職及持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。本公司亦定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

所有董事於2015年度接受培訓情況如下：

董事姓名	接受培訓內容
車建與	A、B
張琪	A、B
車建芳	A、B
蔣小忠	A、B
徐國峰	A、B
陳淑紅	A、B
Joseph Raymond GAGNON	A、B
張其奇	A、B
周勤業	A、B
李振寧	A、B
丁遠	A、B
李均雄	A、B

附註：

A： 律師事務所、合規顧問、外部核數師等組織的上市公司治理、董事職責及相關培訓；

B： 閱讀有關公司治理、董事責任、內控風險管理等規定及參加講座、論壇、會議等。

企業管治報告

董事會和管理層行使的職權

董事會對股東大會負責，行使下列職權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司亦鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會負責制訂本公司之企業管治政策並履行以下企業管治職務：

- (一) 發展及檢討本公司的企業管治的政策及常規；
- (二) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (三) 檢討及監察本公司的政策及常規符合所有法律及規例的要求(如適用)；
- (四) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規指引(如有)；及
- (五) 檢討本公司對企業管治守則及企業管治報告的披露要求的合規情況。

董事責任保險

本公司已於2015年6月24日就針對其董事提出的法律訴訟購買適當的保險。

董事委員會

董事會將若干職責分授予多個委員會。根據相關中國法律法規及《上市規則》附錄十四之《企業管治報告》，本公司已設立四個董事委員會，即審核委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

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》附錄十四之《企業管治報告》設立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，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)條及第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；
- 審閱本公司財務報表、年度報告及賬目、中期報告、其他定期報告、商定程序及審計報告(以下簡稱「資料」)，審閱資料中所載有關財務報告的重大判斷，對本公司財務報告編制與披露的完整性、準確性及真實性發表意見；
- 審查本公司及其附屬公司與分公司風險控制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。

企業管治報告

截至本報告日，審核委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會審計委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開2次會議，具體情況如下：

會議名稱	召開時間	召開內容	出席情況
審計委員會	2015年8月26日	<ol style="list-style-type: none">1. 審閱及討論由核數師編製有關本集團截至2015年6月30日止六個月的中期業績而發出之報告；2. 審閱及向董事會建議本集團截至2015年6月30日止六個月經審閱的綜合財務報表草稿；3. 審閱及向董事會建議將於聯交所網站及本集團網站刊發本集團根據綜合財務報表而制訂之截至2015年6月30日止六個月的中期業績公告草稿；4. 審閱及向董事會建議將於聯交所及本公司網站刊發本集團截至2015年6月30日止六個月的中期報告草稿；5. 審閱及向董事會報告2015年上半年公司內部審計工作總結及建議下半年工作計劃；6. 審閱及向董事會報告2015年上半年公司風險管理及內部控制工作總結及建議下半年工作計劃；7. 審閱關於董事會下屬審計委員會新增履行風險管理職能的議案。	丁遠先生、李振寧先生及周勤業先生出席

會議名稱	召開時間	召開內容	出席情況
	2016年3月21日	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="630 502 1027 612">1. 審閱及討論由核數師就審核本集團截至2015年12月31日止年度業績而發出之報告； <li data-bbox="630 664 1027 774">2. 審閱及向董事會建議本集團截至2015年12月31日止年度經審核的財務報表、業績公告及年報； <li data-bbox="630 825 1027 935">3. 審閱及向董事會建議本集團2015、2014、2013年度經審計的財務報表(A股IPO申報用)； <li data-bbox="630 987 1027 1054">4. 審閱及向董事會建議公司2015年度利潤分配預案； <li data-bbox="630 1106 1027 1302">5. 考慮及向董事會建議續聘德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)以及德勤關黃陳方會計師行為公司2016年度財務審計機構的議案； <li data-bbox="630 1353 1027 1420">6. 審閱本公司2016年度預計關聯交易； <li data-bbox="630 1472 1027 1539">7. 審閱本公司內審中心2016年度工作計劃； <li data-bbox="630 1591 1027 1619">8. 審閱本公司企業管制報告； <li data-bbox="630 1670 1027 1772">9. 審閱及向董事會建議公司截至2015年12月31日經審核的內部控制的自我評價報告的議案。 	丁遠先生、李振寧先生及周勤業先生出席

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，包括一名執行董事及二名獨立非執行董事，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；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 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。

截至本報告日，薪酬與考核委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會薪酬與考核委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，共召開2次會議，具體情況如下：

會議名稱	召開時間	召開內容	出席情況
薪酬與考核委員會	2016年1月8日	1. 審核新聘兩名獨立監事和一名職工代表監事的《監事服務合同》	周勤業先生、車建興先生及李振寧先生出席
	2016年3月21日	1. 檢討2015年度本公司董事、監事及高級管理層之履行職責情況及年度績效考評； 2. 檢討及向董事會建議有關二零一六年度本公司董事、監事及高級管理層之薪酬及激勵制度。	周勤業先生、車建興先生及李振寧先生出席

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》守則條文第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，包括一名執行董事及二名獨立非執行董事，即李振寧先生、車建興先生及李均雄先生。李振寧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；
- 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。

截至本報告日，提名委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會提名委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開2次會議，具體情況如下：

會議名稱	召開時間	召開內容	出席情況
提名委員會	2016年1月31日	1. 檢討2015年度本公司董事會（「董事會」）、董事會下屬各委員會、總經理及其他高級管理人員的架構、人數及組成及成員多元化； 2. 檢討第三屆的董事提名原則，繼續發揮董事在公司戰略、治理方面的作用。	李振寧先生、車建興先生及李均雄先生出席
	2016年3月28日	1. 關於提名增補本公司第二屆董事會獨立非執行董事的議案	李振寧先生、車建興先生及李均雄先生出席

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，包括三名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事，即車先生、張琪女士、張其奇先生、蔣小忠先生及李振寧先生。車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。

截至本報告日，戰略與投資委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會戰略與投資委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，共召開1次會議，具體情況如下：

會議名稱	召開時間	召開內容	出席情況
戰略與投資委員會	2016年3月21日	<ol style="list-style-type: none"> 1、公司發展戰略 2、公司擬發行A股當年(2016年)及未來兩年的發展計劃 3、擬訂並實施發展計劃的假設條件 4、實施發展計劃面臨的主要困難 5、業務發展計劃與現有業務的關係 6、本次擬發行A股對實現上述業務發展目標的作用 	車建興先生、張琪女士、張其齊先生、蔣小忠先生及李振寧先生出席

董事會出席會議記錄

截至本報告日，各董事出席股東大會董事會及各委員會會議以及股東大會之記錄如下：

董事姓名	已出席	已出席審核	已出席	已出席提名	已出席	已出席
	董事會會議/ 舉行會議次數	委員會會議/ 舉行會議次數	薪酬與考核 委員會會議/ 舉行會議次數	委員會會議/ 舉行會議次數	戰略與投資 委員會會議/ 舉行會議次數	股東大會/ 舉行會議次數
車建與	25/25	—	2/2	2/2	1/1	7/7
張琪	25/25	—	—	—	1/1	7/7
車建芳	25/25	—	—	—	—	7/7
蔣小忠	25/25	—	—	—	1/1	7/7
陳淑紅	25/25	—	—	—	—	7/7
徐國峰	25/25	—	—	—	—	7/7
Joseph Raymond GAGNON	25/25	—	—	—	—	7/7
張其奇	25/25	—	—	—	1/1	7/7
周勤業	25/25	2/2	2/2	—	—	7/7
李振寧	25/25	2/2	2/2	2/2	1/1	7/7
丁遠	25/25	2/2	—	—	—	7/7
李均雄(附註)	19/19	—	—	2/2	—	5/5

附註：

李均雄先生獲委任為獨立非執行董事，於二零一五年二月十七日生效。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2015年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的事務以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司定期向董事會全體成員提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

本公司核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第101頁至第102頁的獨立核數師報告。

內部監控及風險管理

董事會已制定確保本公司擁有的恰當的內部控制制度的相關程序。該套裝程序含審核委員會獲取本公司內控合規部及審計部提呈的工作結果報告。

董事會負責維持恰當的內部控制制度，以保障股東投資及本公司資產，及在審計委員會的支持下每年檢討該制度的成效。

本集團內部控制制度的設計旨在促進有效及高效運營，確保財務報告可靠性及遵守適用法律及法規以及保障本集團資產。本公司已審查我們的內部控制制度及認為現有制度有效及充分。

本集團已於2015年8月26日舉行的董事會會議上確定了董事會下屬的審核委員會的風險管理職能，並計劃於2016年制定風險管理相關政策及程序，為辨識及管理風險提供框架並開展包含風險辨識、評估、應對、監控及評價的全過程風險管理活動。

核數師酬金

本公司外部審計師有關其就綜合財務報表須承擔的申報責任的聲明載於本年報第101頁至第102頁的「獨立審計師報告」內。

截至2015年12月31日止年度支付／應付予本公司外部審計師德勤的薪酬為人民幣10.990百萬元。於報告期內，外部審計師德勤沒有提供任何非審計服務。

公司秘書

郭丙合先生，為本公司的公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用香港法律，本公司亦委聘達盟香港有限公司上市服務部的經理梁雪綸女士為本公司的助理公司秘書，協助郭先生履行彼作為本公司的公司秘書的職責。

截至2015年12月31日止年度，郭先生及梁女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本公司的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司年度股東大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長及專門委員會主任將力爭出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師也將出席上述股東大會，並解答有關審計事項、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採取股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的良好溝通，並設有網站(www.chinaredstar.com)、投資者查詢渠道(郵箱地址為 ir@chinaredstar.com)，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新情況、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將以獨立議案的形式提交股東大會審議各事項。提交股東大會審議的議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於股東大會舉行後及時於聯交所及本公司網站刊登。

召開股東特別大會及提呈建議

根據公司章程，單獨或合併持有本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者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (一) 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，可以簽署一份或者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者類別股東會議，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者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (二) 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者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。

單獨或者合計持有本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。

向董事會提出查詢

股東可以郵件方式提出須董事會關注的查詢，郵箱地址為 ir@chinaredstar.com。

公司章程

經重列之公司章程由本公司於2015年6月26日採用並於上市日期起生效。除此之外，截至2015年12月31日止年度內，公司章程並無任何變動。

社會責任報告

對員工的責任

本集團按市場化原則，向員工提供業內富有競爭力的薪酬並致力於完善各項薪酬激勵制度，為員工提供穩定、可預期增長的收入。此外，我們建立了一套較為完善的福利體系，還非常重視員工的健康，利用商場天台開展「天台農場」計劃，使員工能吃到放心無害的蔬菜。我們推行全員業績評估管理體系，對績效表現突出的員工進行激勵。同時，為了提升員工的競爭力，創造更好的發展機會和空間，本集團組建了「管理學院」和「魯班家居學院」，擁有專業的培訓講師隊伍，提出「新青年」與優秀人才引入計劃，建立從核心骨幹員工到基層員工分類培訓，通過本集團最佳實踐經驗，不僅滿足快速發展的業務需要，而且提升行業整體運營及服務能力。

我們獲得了智聯招聘公佈的「2015中國年度最佳僱主100強」。

對客戶的責任

自2013年至今，我們已連續成功舉辦三屆「綠色領跑品牌活動」。本集團聯手中國質量認證中心，從各個品牌工廠源頭的質量檢測環節開始，步步檢測、全線監控，推出家居裝飾及傢俱行業綠色領跑品牌，使消費者更能買得放心、用的安心。「綠色領跑品牌活動」結合了家居裝飾及傢俱行業、質量認證行業和社會傳播的力量，促動了家居裝飾及傢俱行業的綠色事業發展，推動家居裝飾及傢俱行業統一綠色標準的建立。我們背負起億萬家庭的綠色家居夢，以樹立整個家居裝飾及傢俱行業綠色標桿為己任，推動中國整個家居裝飾及傢俱行業「綠色革命」。

對合作夥伴的責任

我們聯合中國質量認證中心等單位推出國內首個家居產品追溯及防偽查詢平台—「家居正品查詢平台」，受到商務部和質檢總局等多部委聯合力薦。該平台依托本集團全國160餘家商場、家居裝飾及傢俱行業主流品牌和眾多的線上資源，力圖從根本上杜絕制假售假，保障製造商、經銷商和客戶的合法權益，淨化市場環境。

我們一直鼓勵原創，大力支持上游製造商開展「原創設計」，致力於推動整個家居裝飾及傢俱行業從「中國製造」走向「中國原創」。

對行業的責任

我們一貫把誠信經營當作企業的靈魂，在綠色環保、誠信等方面踐行在行業內的帶頭作用。中央電視台在2015年「3.15」前夕播出了《屋頂之下的誠信：3.15前夕央視專訪紅星美凱龍》特別欄目，新華社亦對此事進行了報道。我們還是商務部唯一推舉的「社會主義核心價值觀」誠信企業代表。

於回顧期內，我們還入選由《經濟觀察報》主辦的「中國最受尊敬企業」評選，包括英特爾(中國)有限公司在內的國內外知名企業榜上有名，而我們亦有幸成為此次榜單中唯一一家家居裝飾及傢俱行業品牌企業。獲選企業都要具備創新引領、環保減碳、社會責任、成長潛力、變革驅動、國際接軌、文化推動等關鍵因素。

對社會公眾和環境的責任

我們關注社會公益事宜。於回顧期內，我們聯合合作夥伴、社會各界開展了「愛心助學，圓夢行動」、「夢想100分」公益活動。

我們倡導節能環保的理念，依靠科技進步、運用現代節能技術；完善節能管理體系、推行能源審計制度；並因地制宜的採取不同節能措施來打造綠色商場。全年38家主要商場的用電量較2014年同期節約4.5%。

我們不但和中國共產主義青年團共同組織開展了「綠色愛家保護母親河行動」等系列生態公益活動，還贊助了首屆京津冀晉蒙青年環保公益創業大賽人民幣100萬元，用以支持賽事運行和獎勵。大賽面向5個省份的青少年徵集100個優秀環保公益創業項目並予以孵化推介。

獨立核數師報告

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

致紅星美凱龍家居集團股份有限公司股東

(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)

本核數師已審計列載於第103頁至第220頁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」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

本公司的董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所需的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。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。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務業績及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年三月二十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	8	8,756,120	7,935,131
銷售及服務成本		(2,241,981)	(2,054,070)
毛利		6,514,139	5,881,061
其他收入	9	194,302	169,717
投資物業公允價值變動		2,381,694	2,415,278
其他損益	10	(206,330)	(187,197)
銷售及分銷開支		(1,196,889)	(1,054,911)
行政開支		(882,418)	(922,573)
其他開支	11	(120,834)	(112,855)
應佔聯營企業利潤		62,954	14,133
應佔合營企業利潤		50,024	3,680
財務成本	12	(854,285)	(856,162)
稅前利潤	14	5,942,357	5,350,171
所得稅開支	13	(1,572,602)	(1,428,167)
年內利潤及全面收入總額		4,369,755	3,922,004
應佔年度利潤及全面收入總額：			
本公司擁有人		4,098,068	3,632,917
非控股權益		271,687	289,087
		4,369,755	3,922,004
每股盈利	18		
— 基本(人民幣元)		1.22	1.21
— 攤薄(人民幣元)		1.22	不適用

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	19	70,593,000	62,966,000
物業、廠房及設備	20	333,293	362,452
商譽	21	16,592	—
無形資產	22	539,267	548,916
於聯營企業的權益	23	159,207	216,387
於合營企業的權益	24	749,334	699,310
可供出售投資	25	402,930	192,310
應收貸款	26	112,580	45,000
遞延稅項資產	27	347,444	323,226
限制性銀行存款	31	71,758	49,472
其他非流動資產	28	2,003,413	1,389,340
		75,328,818	66,792,413
流動資產			
存貨		16,173	38,495
應收貸款	26	160,100	99,810
其他金融資產	29	61,000	—
應收貿易款項及其他應收款項	30	1,627,561	1,292,239
預繳稅金		41,834	22,895
限制性銀行存款	31	—	7,180
銀行結餘及現金	32	5,954,087	3,664,860
		7,860,755	5,125,479
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	33	5,766,274	5,103,558
預收租金及服務費		1,776,581	2,107,893
稅項負債		285,375	285,338
銀行及其他借款	34	2,297,382	2,325,523
債券	35	497,195	597,681
		10,622,807	10,419,993
流動負債淨額		(2,762,052)	(5,294,514)
總資產減流動負債		72,566,766	61,497,899

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	27	10,667,539	9,719,525
銀行及其他借款	34	7,027,170	9,083,476
債券	35	7,335,011	2,861,317
融資租賃債務	36	349,065	351,758
遞延收入	37	194,354	198,498
其他非流動負債	38	1,725,423	1,870,232
		27,298,562	24,084,806
資產淨值		45,268,204	37,413,093
資本及儲備			
股本	39	3,623,917	3,000,000
股份溢價		5,617,001	234,616
儲備		31,903,641	30,210,376
本公司擁有人應佔權益		41,144,559	33,444,992
非控股權益	40	4,123,645	3,968,101
權益總額		45,268,204	37,413,093

第103頁至第220頁的綜合財務報表已經由董事會批准及授權於2016年3月21日發佈。

車建興
董事

陳淑紅
董事

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定	購股權	其他儲備 人民幣千元 (附註c)	保留盈利 人民幣千元	本公司		合計 人民幣千元	
			盈餘儲備 人民幣千元 (附註a)	合併儲備 人民幣千元 (附註b)			儲備 人民幣千元	擁有人 應佔權益 人民幣千元		非控股 權益 人民幣千元
於2015年1月1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
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	4,098,068	4,098,068	271,687	4,369,755
撥入儲備	—	—	184,251	—	—	—	(184,251)	—	—	—
股息(附註17)	—	—	—	—	—	—	(2,490,000)	(2,490,000)	—	(2,490,000)
向附屬公司非控股股東 宣派的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(95,064)	(95,064)
發行H股(附註39)	543,588	5,029,741	—	—	—	—	—	5,573,329	—	5,573,329
發行股份(附註39)	80,329	352,644	—	—	—	—	—	432,973	—	432,973
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	64,359	64,359
收購附屬公司(附註42)	—	—	—	—	—	—	—	—	434,796	434,796
收購附屬公司的其他權益	—	—	—	—	—	85,197	—	85,197	(353,367)	(268,170)
處置附屬公司(附註43)	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,701)	(19,701)
視作由附屬公司非控股 股東出資(附註d)	—	—	—	—	—	—	—	—	(147,166)	(147,166)
於2015年12月31日	3,623,917	5,617,001	1,030,718	(182,045)	169,331	89,338	30,796,299	41,144,559	4,123,645	45,268,204

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	盈餘儲備 人民幣千元 (附註a)	合併儲備 人民幣千元 (附註b)	購股權 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註c)	保留盈利 人民幣千元	本公司	非控股	合計 人民幣千元
								擁有人 應佔權益 人民幣千元	權益 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	—	—	—	—	—	—	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)	—	(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	(12,946)	(11,880)
處置附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(90,468)	(90,468)
視作分派予最終控股公司	—	—	—	(104,637)	—	—	—	(104,637)	—	(104,637)
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,110)	(19,110)
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) 依照成立於中國的本公司及所有附屬公司的組織章程細則，本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本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本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) 金額主要是指沈陽晶森宏普房產開發有限公司(「沈陽晶森」)持有之購回回購商場之影響。於2015年6月，本集團完成回購商場，回購產生的非控股權益應佔回購商場資產淨值變動(主要指應付關聯方款項)確認為視作分派予附屬公司非控股股東。

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動		
稅前利潤	5,942,357	5,350,171
經調整：		
財務成本	854,285	856,162
利息收入	(100,836)	(58,437)
未上市權益投資產生股息收益	(5,965)	—
應佔聯營企業利潤	(62,954)	(14,133)
應佔合營企業利潤	(50,024)	(3,680)
物業、廠房及設備折舊	102,019	102,260
無形資產攤銷	25,811	14,562
呆賬撥備	198,599	65,426
投資物業公允價值變動	(2,381,694)	(2,415,278)
處置物業、廠房及設備的虧損	441	57,588
處置無形資產的虧損	2,575	—
處置附屬公司的(收益)虧損	(1,930)	66,855
處置聯營公司之收益	(3,969)	—
業務合併分階段之收益	(2,236)	—
低價購買業務合併之收益	(1,845)	—
營運資金變動前的經營現金流	4,514,634	4,021,496
存貨減少(增加)	21,347	(12,206)
應收貿易款項及其他應收款項增加	(483,495)	(408,540)
其他非流動資產(增加)減少	(5,195)	1,472
預收租金及服務費減少	(331,312)	(105,396)
應付貿易款項及其他應付款項以及其他非流動負債增加	338,335	405,174
經營所得現金	4,054,314	3,902,000
已付所得稅	(744,981)	(654,708)
經營活動所得現金淨額	3,309,333	3,247,292

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資活動		
已收利息	100,836	58,437
已收資產相關政府撥款	—	66,147
已收聯營企業股息	37,000	27,000
未上市權益投資產生股息收益	5,965	—
投資物業付款	(2,926,311)	(2,025,238)
為物業、廠房及設備支付的款項	(76,942)	(87,902)
為無形資產支付的款項	(19,531)	(534,839)
處置物業、廠房及設備所得款項	3,728	6,308
處置無形資產所得款項	794	—
置換應收貸款	(242,870)	(29,810)
提取應收貸款所得款項	115,000	—
收購附屬公司產生的現金流出淨額(附註42)	(433,494)	(113)
為收購附屬公司預付的款項(附註42)	—	(62,191)
購回回購商場權益預付款	(247,705)	—
為成立聯營企業支付的款項	—	(125,000)
為可供出售投資支付的款項	(74,730)	—
為債務投資支付的款項	(61,000)	—
處置附屬公司所得款項(現金流出淨額)(附註43)	4,112	(4,298)
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	(105,623)	(52,304)
提取原到期日三個月以上的銀行存款	72,456	4,216
支付受限制銀行存款	(64,578)	(19,479)
提取受限制銀行存款	49,472	27,995
轉讓應收前附屬公司款項之所得款項	—	201,000
給予關聯方及第三方的墊款	(208,242)	(210,803)
應收關聯方及第三方的還款	158,678	183,278
投資活動所用現金淨額	(3,912,985)	(2,564,096)

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
融資活動		
發行H股	5,782,298	—
已付上市開支	(208,969)	—
已發行股份	432,973	—
發行新債券所得款項	4,579,180	2,717,208
發行新債券所得款項	4,960,000	1,000,000
支付債券發行成本	(1,330)	(12,300)
借款還款	(7,110,627)	(2,546,522)
債券贖回	(600,000)	—
附屬公司非控股股東注資	64,359	5,750
為收購附屬公司其他權益支付的款項	(254,720)	(11,880)
已付利息	(1,221,869)	(1,045,646)
已派付股息	(2,490,000)	(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	(69,814)	(48,355)
關聯方及第三方的墊款	26,979	29,594
向關聯方及第三方的還款	(377,939)	(165,623)
從關聯方收到的反擔保協議中產生的存款(附註48)	—	127,592
向關聯方支付的反擔保協議中產生的存款(附註48)	(650,809)	(120,898)
融資活動所得(所用)現金淨額	2,859,712	(895,717)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	2,256,060	(212,521)
於年初的現金及現金等價物	3,592,404	3,804,925
於年末的現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)(附註32)	5,848,464	3,592,404

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 一般資料

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司(一家於中華人民共和國(「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,本公司於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。本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」)(於中國註冊成立之有限公司)。最終控股股東為車建興先生。

於2016年6月26日,本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司相關註冊辦事處地址及主要經營地點於本年度報告「公司資料」一節披露。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要經營及管理家居商場。

綜合財務報表以人民幣呈列,人民幣亦為本公司及附屬公司的功能貨幣。有關本公司附屬公司的詳情載於附註50。

2. 綜合財務報表的呈列基準

截至本年度末,本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與配售債券的可用批准限額及經營活動所得現金流,本公司董事認為,本集團將以持續經營方式繼續經營,因此,綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團於本年度首次應用下列由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則修訂本：

國際會計準則第19號修訂案	界定福利計劃：僱員供款
國際財務報告準則修訂案	國際財務報告準則2010–2012年週期之年度改進
國際財務報告準則修訂案	國際財務報告準則2011–2013年週期之年度改進

本年度應用國際財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之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15號	客戶合約收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第11號修訂案	收購合資經營業務權益之會計處理 ³
國際會計準則第1號修訂案	披露動議 ³
國際會計準則第16號	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ³
及國際會計準則第38號修訂案	
國際財務報告準則修訂案	國際財務報告準則2012–2014年週期之年度改進 ³
國際會計準則第16號	農業：生產性植物 ³
及國際會計準則第41號修訂案	
國際財務報告準則第10號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 ⁴
及國際會計準則第28號修訂案	
國際財務報告準則第10號	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³
國際財務報告準則第12號	
及國際會計準則第28號修訂案	
國際會計準則第7號修訂案	披露動議 ⁵
國際會計準則第12號修訂案	未實現損失之遞延所得稅資產之確認 ⁵

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

《國際財務報告準則》第9號金融工具

2009年頒佈的《國際財務報告準則》第9號引入金融資產分類及計量之新規定。《國際財務報告準則》第9號後於2010年修訂，包含了對金融負債分類及計量以及對終止確認的規定；後又於2013年再次修訂，包含了對對沖會計法的新規定。2014年7月頒佈《國際財務報告準則》第9號經修訂的另一個版本，其中主要包含了a)金融資產減值規定；及b)通過為若干簡單的債務工具引進「按公允價值計入其他全面收入」計量類別對分類及計量進行的有限修訂。

具體而言，根據《國際財務報告準則》第9號，所有在《國際會計準則》第39號金融工具(確認及計量)範圍內的經確認金融資產隨後按攤銷成本或公允價值計量。根據《國際財務報告準則》第9號，以收取合同現金流為目標的業務模式內所持有及擁有純粹為支付未償還本金及本金利息的合同現金流之債務投資，一般於其後相應期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期末均按公允價值計量。

此外，《國際財務報告準則》第9號規定在滿足若干規定時按公允價值計入其他全面收入對若干簡單債務工具進行計量。此外，根據《國際財務報告準則》第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)其後的公允價值變動，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。

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

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

《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號將取代目前收入的確認指引，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該等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。

本公司董事預計，日後採用《國際財務報告準則》第15號可能會對本集團綜合財務報表中所呈報金額及所作披露產生影響。然而，在本集團進行詳細審核之前，無法提供對《國際財務報告準則》第15號影響的合理估計。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

《國際財務報告準則》第16號租賃

《國際財務報告準則》第16號於生效日期起將取代《國際會計準則》第17號租賃，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據《國際財務報告準則》第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，再現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則《國際會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計法而言，《國際財務報告準則》第16號大致轉承了《國際會計準則》第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租人分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

本公司董事將評估採用《國際財務報告準則》第16號產生的影響。然而，在本集團進行詳細審核之前，無法提供對《國際財務報告準則》第16號影響的合理估計。

除上述內容以外，本公司董事預計採用《國際財務報告準則》修訂案將不可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 重要會計政策概要

綜合財務報表已根據《國際財務報告準則》編製。此外，綜合財務報表包含聯交所《證券上市規則》(「《證券上市規則》」)以及香港《公司條例》(「《公司條例》」)所要求的適用的披露資料。

新《公司條例》(第622章)有關編製賬目及董事報告及審核之條文已對本公司截至2015年12月31日止財政年度生效。此外，《上市規則》所載有關年度賬目之披露規定已參考新《公司條例》而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至2015年12月31日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至2014年12月31日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前《公司條例》或《上市規則》在以往須予披露但根據新《公司條例》或經修訂《上市規則》毋須披露之資料，在本綜合財務報表中已再無披露。

於報告期末，綜合財務報表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，則本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。綜合財務報表中用於計量及／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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

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

綜合財務報表包括本公司以及由本公司及其附屬公司控制實體之財務報表。當本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。

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，則本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本集團獲得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團喪失該附屬公司之控制權時終止。具體而言，自本集團獲得控制權之日起直至本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本年度內的收支計入綜合損益及其他全面收益表內。

4. 重要會計政策概要(續)

合併基準(續)

損益以及各項其他全面收入均歸屬於本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本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，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

關於本集團成員間交易的所有集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流於合併時全部對銷。

本集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動

不會導致本集團喪失對該等附屬公司控制權的本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。本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，並且歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對一家附屬公司的控制權時，產生的損益在損益中予以確認並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。以往於該附屬公司其他全面收入中確認的全部金額按猶如本集團已直接處置該附屬公司相關資產或負債(即依照適用的《國際財務報告準則》的規定／許可，重新分類為損益或轉入另一權益類別)而入賬。喪失控制權之日時於前附屬公司中保留的任何投資的公允價值被視為後續依照《國際會計準則》第39號入賬時初次確認的公允價值，或被視為初次確認於聯營企業或合營企業的投資的成本(如適用)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併的合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行綜合。在控制方持續擁有權益的條件下，共同控制合併時並無就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債的公允價值淨額高出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以期限較短者為準，而不論共同控制合併的日期)的業績。

共同控制合併之外的業務合併

對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，即按照本集團轉讓資產、本集團向被收購方原擁有人產生的負債以及本集團在交易被收購方的控制權時發行的股本權益於收購日期的公允價值的總和計算。收購相關成本通常在產生時於損益中確認。

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

- 遞延稅項資產或負債，以及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據《國際會計準則》第12號所得稅及《國際會計準則》第19號員工福利確認及計量；
- 於收購日期時，與被收購方以股份為基礎的付款安排或本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號以股份為基礎的支付方式計量；及
- 根據《國際財務報告準則》第5號待售的非流動資產及非持續經營業務分類為持作出售的資產(或處置資產組)根據該準則計量。

4. 重要會計政策概要(續)

共同控制合併之外的業務合併(續)

商譽是以所轉讓之對價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有之被收購方股權之公允價值(如有)之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值的部分計量。倘經重新評估後，所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值高於所轉讓之對價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股權之公允價值(如有)之總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按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。其他類別的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)按另一項《國際財務報告準則》規定的基準計量。

倘業務合併分階段完成，本集團先前持有被收購方權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公允價值，而所產生的損益(如有)於損益中確認。在收購日期前曾於其他全面收入中確認的來自被收購方權益之金額，重新分類至損益(該處理方法在處置該權益時亦適用)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

商譽

收購業務產生之商譽按收購業務之日之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損列賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期將從合併所帶來的協同效益中受惠的各個集團的現金產生單位或現金產生單位組合。

獲得商譽分配的現金產生單位每年進行減值測試及每當有跡象顯示該單位可能出現減值時更為頻繁地進行減值測試。就於某一報告期間收購產生的商譽而言，獲得商譽分配的現金產生單位於該報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值，則首先分配減值虧損以減低分配至該單位的任何商譽的賬面值，然後按該單位內各項資產的賬面值所佔比例分配至該單位的其他資產。任何商譽減值虧損均直接確認為綜合全面收入表中的損益。商譽之已確認減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位後，商譽的應佔金額計入出售損益金額。

本集團就收購一間聯營公司產生之商譽政策載於下文。

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，則本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，關於此類交易並無商譽將予以確認。

4. 重要會計政策概要(續)

於聯營企業及合營企業的投資

聯營企業為本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綜合財務報表。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本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本集團應佔聯營企業或合營企業的損益及其他全面收入。當本集團應佔聯營企業或合營企業的虧損超出本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本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，本集團將不再確認其應佔的進一步虧損。僅於本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，投資成本超出本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，本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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

於聯營企業及合營企業的投資(續)

本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，本集團終止使用權益法。倘本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，則本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，本集團會將以往在有關聯營企業或合營企業的其他全面收入中確認的所有金額入賬，且基準與有關聯營企業或合營企業直接處置相關資產或負債所需基準相同。因此，倘以往由該聯營企業或合營企業於其他全面收入中確認的損益將於處置相關資產或負債時重新分類為損益，則本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)。

當本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，則本集團將損益中以往已於與所有權權益減少相關的其他全面收入中確認的部分重新分類至損益。

倘集團實體與本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本集團無關時，自與聯營企業或合營企業交易中產生的損益方會於綜合財務報表中確認。

4. 重要會計政策概要(續)

收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，指正常業務過程中提供商品或服務的應收款項(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本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：

- 本集團已將商品所有權的重大風險及回報轉讓予買方；
- 本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本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

收入確認(續)

股息及利息收入

投資所得股息收入在股東收取款項的權利確立時確認(前提是經濟利益很可能流入本集團,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本集團,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

本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。

建築合約

當建築合約的後果能可靠地估計,收入及成本乃參考於報告期末合約活動的完成階段確認,並根據迄今所履行工程而招致的合約成本,佔估計總合約成本的比例計算,惟倘此方法並不能代表完成階段則除外。合約工程改動、索償及獎金付款以能可靠地計量及被認為有可能收取者為限而入賬。

當建築合約的結果不能可靠地估計,合約收入僅按所可能收回的已招致合約成本確認。合約成本在所招致的期間確認為開支。

當總合約成本極可能超過總合約收入,則預期虧損乃實時確認為開支。

4. 重要會計政策概要(續)

建築合約(續)

倘迄今所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度款，則盈餘以應收客戶合約工程款項列賬。就進度款超逾迄今所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損之合約而言，盈餘以應付客戶合約工程款項列賬。有關工程進行前已收之款項於綜合財務狀況表內列作負債(作為預收款)。已就所進行之工程開立賬單但客戶尚未支付之款項則會於綜合財務狀況表內列作貿易應收款項。

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。

本集團作為出租人

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。

本集團作為承租人

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本集團之資產。出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

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，其按本集團的一般借款成本政策(請參閱下文會計政策)資本化。

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

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本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本集團之評估，分別將各部分分類評定為融資或經營租賃，除非兩部分均明顯為經營租賃，在該情況下，則整項租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)乃於租賃開始時按租賃土地部分及樓宇部分之租賃權益相對公允價值比例於土地及樓宇部分之間分配。

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。按公平值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之匯率換算。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。

就呈報綜合財務報表而言，本集團的海外業務資產及負債乃按報告期末之主要匯率換算為本集團的呈報貨幣，而收入及開支則按本期間之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認並且在權益匯兌儲備(如適用，由非控股權益應佔之匯兌儲備)項下累計。

4. 重要會計政策概要(續)

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。

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

在可以合理確保本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。

政府撥款於本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，以本集團應當用以購買、興建或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府撥款於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並且於相關資產的可使用年期內轉移至損益。

作為已產生開支或虧損的補償或向本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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

短期僱員福利

負債就相關服務提供期間的工資及薪金按為交換該項服務而預計將支付的福利的未貼現金額對屬於僱員的福利進行確認。

就短期僱員福利確認的負債按為交換相關服務而預計將支付的福利的未貼現金額計量。

本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，該計算以本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。

於報告期末，本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。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之和。

即期稅項

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。本集團即期稅項負債按於報告期末已制定或實質上已制定的稅率計算。

4. 重要會計政策概要(續)

稅項(續)

遞延稅項

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時差額確認。通常就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。倘很可能有可動用可扣減暫時差額的應課稅利潤，則通常就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額是由商譽或影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產及負債的初次確認(業務合併中的初次確認除外)產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司、聯營企業及合營企業的投資產生的暫時應課稅項差額予以確認，惟若本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報告期末審閱，並於不再可能有充足應課稅利潤以收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債根據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本集團預期於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。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與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，稅項影響將計入業務合併的會計處理內。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備

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

用作生產、供應或行政用途的在建物業乃以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團的會計政策資本化的借款成本。該等物業竣工後並可作擬定用途時分類為適當類別的物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產所採用基準相同的基準，於該等資產可投入作擬定用途時開始折舊。

本集團採用直線法按資產的估計可使用年期確認折舊，以撇銷物業、廠房及設備以及其他在建工程的成本(經扣除資產的剩餘價值)。於報告期末，本集團會審核估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。任何估計變動的影響按往後基準入賬。

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

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

供日後業主佔用的在建樓宇

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

4. 重要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值的物業(包括就此目的之在建物業)。

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

將在建投資物業產生的施工成本撥充為在建投資物業賬面值的一部分。

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

無形資產

單獨收購的無形資產

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

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

4. 重要會計政策概要(續)

有形及無形資產(商譽除外)減值

於報告期末，本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，則本集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或另行分配至具有可識別合理一致的分配基準之最小組別現金產生單位。

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

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

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

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。存貨成本按標準成本法計算。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。

4. 重要會計政策概要(續)

撥備

若本集團須就過往事件承擔現有(法定或推定)責任，本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)。

當結算撥備所需的部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘實質上確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠計量時，則確認應收款項為資產。

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予以確認。

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

本集團的金融資產分為可供出售金融資產以及貸款及應收款項。該分類取決於金融資產的性質及用途，並且於初次確認時釐定。所有一般買賣的金融資產均以交易日基準確認及終止確認。一般買賣乃指要求於市場法規或慣例規定的時間框架內交付資產的金融資產買賣。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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。

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或並非列為按公平值以溢利或虧損列賬的金融資產、借貸及應收款或持有至到期的投資的該等非衍生金融資產。

在活躍市場並無報價且不能可靠計量公平值的可供出售股本投資，以及與該等無報價股本投資掛鈎並必須通過交付該等無報價股本投資結算的衍生工具於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

確定本集團有權收取股息時，於損益中確認可供出售權益工具的股息。

金融資產減值

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

就可供出售權益投資而言，證券的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值即被視為減值的客觀證據。

就其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方面臨重大財務困難；或
- 違反合同，例如拖欠償還利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組。

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超過平均信貸期的次數增加，以及與應收款項逾期有關的國家或地方經濟狀況明顯改變。

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

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損的金額按該資產的賬面值與按類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流的現值之間的差額計量。有關減值虧損將不會於其後期間撥回(請參閱下文會計政策)。

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

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

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

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由集團實體發行的債務及權益工具按合同安排的實質內容及金融負債與權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

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

金融負債

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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

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。

由本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

僅當本集團自資產收取現金流的合同權利屆滿，或本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，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團既不轉讓，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，則本集團繼續以持續參與的程度確認該資產，並確認相關負債。倘本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，則本集團繼續確認該金融資產，並亦確認已收所得款項的抵押借款。

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

4. 重要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

終止確認(續)

在非全面終止確認金融資產時，本集團將該金融資產以往的賬面值在其繼續確認的部分以及其不再確認的部分之間分配，該分配以該等部分於轉讓日期的相對公允價值為基準。分配至不再確認部分的賬面值與就不再確認部分所收對價及分配至已於其他全面收入中確認的任何累計損益的總和之間的差額於損益中確認。已於其他全面收入中確認的累計損益在繼續獲得確認的部分及不再確認的部分之間分配，該分配以該等部分的相對公允價值為基準。

當且僅當本集團的債務解除、取消或到期時，本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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源

於採納本集團會計政策(載列於附註4)之過程中，董事應當對無法通過其他來源清楚顯示的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以歷史經驗以及其他被視為相關的要素為基礎。實際結果可能不同於該等估計。

有關估計及相關假設須不斷審核。若修訂只影響該修訂期，會計估計的修訂於該修訂期內確認；或如該修訂影響即期及未來會計期，則於修訂期及未來會計期確認。

採納會計政策時的重大判斷

除涉及估計的(見下文)以外，以下為本公司管理層在採納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

本集團與其合作夥伴簽訂委管安排，以本集團之品牌名稱管理其商場。本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啓動經營，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2015年12月31日計量所得金額為人民幣70,593,000,000元(2014年：人民幣62,966,000,000元)的投資物業中產生的遞延稅項，董事認為本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。

因此，在確定本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，並且本集團以通過使用收回為基準對遞延稅項進行估計。

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源(續)

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2015年12月31日，根據獨立專業評估師進行的估值，以公允價值列賬的投資物業價值為人民幣70,593,000,000元(2014年：人民幣62,966,000,000元)。釐定公允價值時，評估師依據的估值方法涉及若干對市場狀況的估計。依賴估值報告時，董事已進行判斷，並信納估值中使用的假設反映了當前市場狀況。該等假設發生變化會導致本集團投資物業公允價值發生變動，以及須對損益賬內呈報的公允價值之損益金額作出相應調整。

物業、廠房及設備

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

此外，無論何時，當有事件或情況變動顯示一項物業、廠房及設備的賬面值可能無法收回時，管理層將作出減值評估。當物業、廠房及設備的可收回金額與最初估計不同時，將於有關事件發生期間作出調整並予以確認。於2015年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面值為人民幣333,293,000元(2014年：人民幣362,452,000元)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 重大會計判斷及不明朗估計之主要來源(續)

不明朗估計之主要來源(續)

無形資產

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

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

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

於2015年12月31日，本集團無形資產的賬面值分為人民幣539,267,000元(2014年：人民幣548,916,000元)。

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，本集團考慮了應收貿易款項及其他應收款項的可收取性、賬齡分析以及對未來現金流的估計。呆壞賬撥備的金額按資產的賬面值與估計未來現金流的現值之間的差額計量。如果實際未來現金流低於預期，則可能會產生呆壞賬撥備。

於2015年12月31日，本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為人民幣1,627,561,000元(2014年：人民幣1,292,239,000元)。

6. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本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。本集團的整體戰略於有關期間保持不變。

本集團的資本結構由債務(包括披露於附註34之借款及附註35之債券)和本公司擁有人應佔權益(包括股本、股份溢價及儲備)組成。

董事定期審核資本結構。審核時，董事將考慮資本成本以及與各類別的資本相關的風險。根據董事的建議，本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

(a) 金融工具類別

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	8,462,694	5,377,262
可供出售投資	402,930	192,310
合計	8,865,624	5,569,572
金融負債：		
攤銷成本	23,545,690	20,921,665

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要的金融資產及負債包括可供出售投資、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、債券及融資租賃債務。該等金融工具的詳情於相關附註中列出。與該等金融工具相關的風險以及緩解該等風險的政策如下文所列。本集團的管理層管理並監控該等風險，以確保及時有效地執行適當的措施。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

本集團的經營活動主要承擔利率變更的市場風險。本集團面臨的市場風險之管理及衡量風險的方式未發生重大變更。

(i) 外幣風險

本集團以人民幣為單位收取所有收入，並且以人民幣為單位產生幾乎所有支出。本集團銀行結餘及現金之一小部分以港元(「港元」)計值。本集團將就港元計值之H股支付所有股息。本集團目前不具備外幣對沖政策，因董事認為本集團的外匯風險極小。然而本集團透過周期檢討外幣匯率監控外幣風險，如有需要本集團將會考慮對沖重大外幣風險。

概無呈列敏感性分析，因董事認為本集團的外匯風險極小。

(ii) 利率風險

本集團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。

本集團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及債券相關。本集團目前不使用任何衍生品合同對沖其對利率風險。然而，透過緊密監控公允價值利率風險，如有需要本集團將考慮對沖重大利率風險。

本集團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。

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

利率敏感性

以下敏感性分析根據各報告期末對銀行結餘、限制性銀行存款以及浮動利率銀行及其他借款利率的風險以及在財政年度開始時發生並於該年度內保持不變的規定變更為基準編製。浮動利率銀行及其他借款使用50個基準點的增加或減少，對銀行結餘及限制性銀行存款使用25個基準點的增加或減少，並且分別代表了管理層對於銀行及其他借款、銀行結餘以及限制性銀行存款相關利率合理可能發生的變更的評估。

如果浮動利率銀行及其他借款的利率增加50個基準點，且所有其他變量保持不變，則本集團的稅後利潤減少情況(除去利息資本化的影響)如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度稅後利潤減少	33,919	35,145

如果浮動利率銀行及其他借款的利率減少50個基準點，且所有其他變量保持不變，則年度稅後利潤(除去利息資本化的影響)將增加上述相同金額。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

利率敏感性(續)

如果銀行結餘及限制性銀行存款的利率增加25個基準點，且所有其他變量保持不變，則本集團的稅後利潤增加情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度稅後利潤增加	8,757	6,868

如果銀行結餘及限制性銀行存款的利率減少25個基準點，且所有其他變量保持不變，則年度稅後利潤將減少上述相同金額。

信貸風險

本集團的最大信貸風險(該風險將由於交易對方未能履行義務而導致本集團遭受財務損失)來自：

- (a) 各報告期末綜合財務狀況表中呈列的相關已確認金融資產的賬面值；及
- (b) 如附註47披露的與本集團簽發的財務擔保相關的或有負債金額。

為盡量減低信貸風險，管理層已指定一個小組負責確定信貸限額、信貸審批以及其他監控程序，以確保採取跟進措施，收回過期債務。此外，本集團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，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

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

本集團在應收關聯方款項上存在集中的信貸風險。然而，關聯方應付金額的信貸風險非常有限，因該等關聯方的財務狀況良好。

本集團在存放於多家銀行的流動資金上存在集中的信貸風險。然而，有關流動資金的信貸風險非常有限，因交易對方為獲得國際信用評級機構高信用評級的銀行。

流動性風險

本公司董事已建立適當的流動性風險管理框架，以滿足本集團短期、中期及長期資金及流動管理要求。本集團通過保持充分的儲備、銀行授信額度及儲備借款授信額度，持續監控預測及實際現金流以及將金融資產及負債的到期日狀況配對，以管理流動性風險。

此外，下表詳述了本集團以商定的償還條款為依據的非衍生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，以本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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

如果浮動利率變更不同於各年度末確定的利率估計值，則下表中包含的非衍生金融負債的浮動利率工具金額可能發生變更。

	加權實際	按要求				未貼現	賬面值
	平均利率	或少於1年	1年至2年	2年至5年	5年以上	現金流總額	
	%	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12月31日							
應付貿易款項及							
其他應付款項		5,011,265	—	—	—	5,011,265	5,011,265
其他非流動負債		—	1,028,602	—	—	1,028,602	1,028,602
銀行及其他借款							
— 固定利率	7.79	506,141	74,673	225,705	229,010	1,035,529	839,733
銀行及其他借款							
— 浮動利率	6.28	2,539,456	2,563,016	3,773,346	1,456,843	10,332,661	8,484,819
債券	5.51	934,990	2,334,990	5,800,000	—	9,069,980	7,832,206
融資租賃債務租賃	6.55	26,315	26,315	78,944	728,043	859,617	349,065
財務擔保合同		278,000	—	—	—	278,000	—
		9,296,167	6,027,596	9,877,995	2,413,896	27,615,654	23,545,690
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	227,691	2,122,733	1,703,470
銀行及其他借款							
— 浮動利率	7.27	1,808,882	1,675,734	4,052,085	4,519,756	12,056,457	9,705,529
債券	7.43	842,630	709,990	2,684,990	—	4,237,610	3,458,998
融資債務租賃	6.55	26,315	26,315	78,944	753,857	885,431	351,758
財務擔保合同		258,000	—	—	—	258,000	—
		8,340,602	3,513,412	7,906,823	5,501,304	25,262,141	20,921,665

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

上述財務擔保合同的金額為本集團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，本公司董事認為，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。

(c) 公允價值計量

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

	2015年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
債券—無擔保中期票據：	1,882,435	1,985,116

	於2015年12月31日的 公允價值層級	
	第二級 人民幣千元	總計 人民幣千元
債券—無擔保中期票據：	1,985,116	1,985,116

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

8. 收入

本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本集團主要經營決策者（即本公司之主席）報告的基礎，用於資源分配及業績評估。本集團依照《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：該分部收入來自向本集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以開發及管理本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4中所述的本集團會計政策相同。分部利潤乃指各分部在未分配其他收入、投資物業公允價值變動、其他收益及虧損、其他開支、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。該利潤向本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。

8. 收入(續)

以下為按可呈報及經營分部列出的本集團的收入及業績分析。

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	商品銷售 及相關服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2015年12月31日止年度					
來自外部客戶的收入	5,259,961	3,141,708	115,838	238,613	8,756,120
分部間收入	—	—	—	—	—
分部收入	5,259,961	3,141,708	115,838	238,613	8,756,120
分部利潤	2,712,363	1,779,606	(101,944)	80,121	4,470,146
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	4,883,838	2,786,354	140,896	124,043	7,935,131
分部利潤	2,386,040	1,610,650	(148,475)	81,092	3,929,307

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

8. 收入(續)

分部收入及業績之對賬

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入		
分部收入及綜合收入	8,756,120	7,935,131
利潤		
分部利潤	4,470,146	3,929,307
其他收入	194,302	169,717
投資物業公允價值變動	2,381,694	2,415,278
其他收益及虧損	(206,330)	(187,197)
中心行政開支	(35,314)	(25,730)
其他開支	(120,834)	(112,855)
應佔聯營企業利潤	62,954	14,133
應佔合營企業利潤	50,024	3,680
財務成本	(854,285)	(856,162)
綜合稅前利潤	5,942,357	5,350,171

8. 收入(續)

來自主要產品及服務的收入

以下為對本集團來自外部客戶的收入的分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自自有／租賃商場的收入	5,259,961	4,883,838
來自委管商場的收入：		
— 首次入場費	1,409,903	1,014,121
— 年度管理費	1,268,071	1,092,892
— 施工諮詢及管理費	463,734	679,341
	3,141,708	2,786,354
來自商品銷售及相關服務的收入：		
— 商品銷售	58,292	96,735
— 提供相關服務	57,546	44,161
	115,838	140,896
其他	238,613	124,043
	8,756,120	7,935,131

地理區域資料

就經營地點而言，本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，本集團所有非流動資產均位於中國。

來自主要客戶的收入

年內，概無與任何一名單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

9. 其他收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
下列利息收入：		
— 銀行存款	79,492	30,310
— 其他貸款及應收款項	21,344	28,127
利息收入總額	100,836	58,437
政府撥款(附註)	67,599	87,234
未上市權益投資產生之股息	5,965	—
已收及應收補償金	19,902	24,046
	194,302	169,717

附註：主要為本集團根據本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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
呆賬撥備·淨額	(198,599)	(65,426)
處置物業、廠房及設備的虧損	(441)	(57,588)
處置無形資產之虧損	(2,575)	—
處置附屬公司的收益(虧損)淨額(附註43)	1,930	(66,855)
處置聯營企業的收益	3,969	—
業務合併分階段之收益	2,236	—
低價購買業務合併之收益(附註42)	1,845	—
匯兌虧損淨值	(953)	—
其他	(13,742)	2,672
	(206,330)	(187,197)

11. 其他開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
捐款	2,337	244
已付及應付補償金(附註)	73,087	103,091
上市開支	45,410	9,520
	120,834	112,855

附註：該等款項主要指因關閉一個租賃商場而應付業主及商戶的補償金。本集團支付的補償金由於本集團按照合同條款涉及嫌訴訟被指控。

12. 財務成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	950,851	856,927
融資租賃利息	23,324	23,513
債券利息	276,549	180,968
借款成本總額	1,250,724	1,061,408
減：合資格資產成本的資本化金額(附註)	(396,439)	(205,246)
	854,285	856,162

附註：截至2015年及2014年12月31日止年度各年總體借取資金的加權平均資本化率分別為每年6.5%及每年7.0%。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

13. 所得稅開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國企業所得稅	737,550	729,460
過往年度(超額撥備)撥備不足	(11,471)	9,901
	726,079	739,361
遞延稅項 — 本年度(附註27)	846,523	688,806
所得稅開支	1,572,602	1,428,167

本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%，惟以下參與西部開發計劃，且已獲准依照《企業所得稅法》以及相關法規享受優惠稅率為15%之若干附屬公司除外。

13. 所得稅開支(續)

年內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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
稅前利潤	5,942,357	5,350,171
按中國企業所得稅率25%繳付稅額	1,485,589	1,337,543
應佔聯營企業利潤的稅務影響	(15,739)	(3,533)
應佔合營企業業績的稅務影響	(12,506)	(920)
未上市權益投資產生股息的稅務影響	(1,491)	—
不可扣減作稅務用途開支的稅務影響(附註1)	39,181	17,108
本集團債務重組的稅務影響(附註2)	(51,268)	(55,451)
處置附屬公司的稅務影響	—	14,124
未確認的稅項虧損及可扣減暫時差額的影響	160,346	127,033
以往已確認的稅項虧損的利用	(6,862)	(2,504)
附屬公司優惠稅率的影響	(13,177)	(15,134)
上一年度(超額撥備)撥備不足	(11,471)	9,901
	1,572,602	1,428,167

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：根據本公司與其若干附屬公司於2015年訂立的債務減免協議，本公司豁免應收該等附屬公司的債務。本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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

14. 年內溢利

年內溢利已扣除(記入)下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
員工成本(包括董事)：		
— 薪金及其他福利	1,561,246	1,542,879
— 退休福利計劃供款	169,065	120,772
員工成本總額	1,730,311	1,663,651
投資物業租金收入及相關管理費	5,259,961	4,662,801
減：直接經營開支	(1,224,836)	(1,075,287)
	4,035,125	3,587,514
經營租賃租金	577,570	541,178
核數師薪酬	10,990	15,241
確認為開支的存貨成本	90,003	89,054
物業、廠房及設備折舊	102,019	102,260
無形資產攤銷	25,811	14,562
呆賬撥備·淨額	198,599	65,426

15. 董事、最高行政人員及監事的酬金

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2015年12月31日止年度					
執行董事					
車建興先生	—	6,658	40	—	6,698
張琪女士	—	6,040	40	—	6,080
車建芳女士	—	2,408	40	—	2,448
蔣小忠先生	—	1,858	40	—	1,898
	—	16,964	160	—	17,124

已於上文披露之執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	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
非執行董事					
陳淑紅女士	—	1,258	40	—	1,298
徐國峰先生	—	2,458	40	—	2,498
Joseph Raymond Gagnon先生 (附註)	—	—	—	—	—
張其奇先生(附註)	—	—	—	—	—
	—	3,716	80	—	3,796

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

15. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之非執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	薪金及 費用	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
獨立非執行董事					
Xia Bing先生(於2015年2月辭任)	100	—	—	—	100
李振寧先生	600	—	—	—	600
丁遠先生	800	—	—	—	800
周勤業先生	600	—	—	—	600
李均雄先生(於2015年2月獲委任)	550	—	—	—	550
	2,650	—	—	—	2,650

已於上文披露之獨立非執行董事薪金，主要包括彼等就本公司管理事務方面已提供的服務。

	薪金及 費用	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
監事					
潘寧先生	—	1,258	40	—	1,298
吳凱盈女士(附註)	—	—	—	—	—
巢豔萍女士	—	751	40	—	791
	—	2,009	80	—	2,089
合計	2,650	22,689	320	—	25,659

15. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之監事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	業績相關 激勵款項 人民幣千元	合計 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
車建芳女士	—	1,855	37	960	2,852
蔣小忠先生	—	1,855	37	3,074	4,966
	—	16,402	148	7,184	23,734

已於上文披露之執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	業績相關 激勵款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
非執行董事					
陳淑紅女士	—	1,255	37	400	1,692
徐國峰先生	—	2,046	31	2,938	5,015
Joseph Raymond Gagnon先生 (附註)	—	—	—	—	—
張其奇先生(附註)	—	—	—	—	—
	—	3,301	68	3,338	6,707

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

15. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之非執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	薪金及 費用	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
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

已於上文披露之獨立非執行董事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

	薪金及 費用	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
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

15. 董事、最高行政人員及監事的酬金(續)

已於上文披露之監事薪金，主要包括彼等就本公司及本集團管理事務方面已提供的服務。

附註：該等董事及監事的酬金由本公司的一名股東的聯屬公司承擔。

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

業績獎金由管理層根據本公司董事及監事的表現以及本集團經營業績確定。

本集團於年內並無向本公司任何董事或監事支付任何酬金，作為吸引其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職的補償。本公司任何董事或監事均未於年內放棄任何酬金。

16. 僱員薪酬

截至2015年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士中均為本公司董事或監事，彼等酬薪於上列披露的酬金中。

截至2014年12月31日止年度，在本集團五名最高薪酬人士中，四名擔任本公司董事或監事，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，餘下一名人士的酬金分別如下：

	2014年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,818
業績相關激勵款項	1,307
	3,125

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

16. 僱員薪酬(續)

其酬金範圍如下：

	2014年 僱員數目
3,500,000港元至4,000,000港元	1
	1

17. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內確認為分派的股息		
— 2014年底(每股人民幣0.83元)	2,490,000	—
— 2013年底(每股人民幣0.24元)	—	720,000
	2,490,000	720,000

於報告期末後，本公司董事就截至2015年12月31日止年度提呈末期股息每股人民幣0.47元，惟須經股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

18. 每股盈利

截至2015年及2014年12月31日止年度各年每股基本及攤薄盈利的計算以下列數據為依據：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	4,098,068	3,632,917
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權平均普通股數量(2014年：普通股數目)	3,352,560,031	3,000,000,000

計算2015年每股攤薄盈利時並未假設根據本公司股份於聯交所上市所授出超額配股權已獲行使，乃由於有關配股權的行使價高於餘下期間股份的平均市價。超額配股權隨後於2015年7月19日失效。年內，本集團並無發行任何其他具潛在攤薄影響的普通股。

本公司於2014年並無發行任何具潛在攤薄影響的普通股。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中的 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
公允價值			
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	—	(592,000)	(592,000)
於2015年1月1日	56,239,000	6,727,000	62,966,000
添置	206,865	3,004,257	3,211,122
收購附屬公司(附註42)	922,302	1,111,882	2,034,184
轉讓	2,943,000	(2,943,000)	—
於損益中確認的公允價值變動	1,517,833	863,861	2,381,694
於2015年12月31日	61,829,000	8,764,000	70,593,000

投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。本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，與本集團沒有關聯，且在相關地點類似物業的估價方面擁有適當資格及近期經驗)評估。

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

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

19. 投資物業(續)

在採用剩餘法對其他開發中的投資物業進行估值時，已假設相關投資物業將根據最新開發計劃開發及竣工。形成評估意見的過程中，參考了有關市場中現有可供比較的案例，亦已計及於評估日期與施工階段相關的應計施工成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

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

於2015年12月31日

綜合財務狀況表 所載由本集團 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327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1,323元 至人民幣5,110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38元 至人民幣101元 6.5%至7.5%

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 投資物業(續)

於2014年12月31日

綜合財務狀況表 所載由本集團 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。

於年內，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，本集團使用可用市場可觀察數據。本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。

19. 投資物業(續)

本年度，物業再估值時的未實現收益金額為人民幣2,381,694,000元(2014年：人民幣2,415,278,000元)，於損益中確認。

本集團已分別於2015年及2014年12月31日抵押約為人民幣45,009,000,000元及人民幣54,208,000,000元的投資物業，以獲得附註34所載授予本集團的銀行及其他借款。

本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年及2014年12月31日的賬面值分別為人民幣8,779,000元及人民幣5,520,000,000元。本公司董事認為，相關物業所有權證可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

於2015年及2014年12月31日，本集團尚未獲得由雲南紅星美凱龍置業有限公司(「雲南置業」)及大連紅星美凱龍投資發展有限公司(「大連投資」)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。該投資物業的金額分別達人民幣2,223,000,000元及人民幣2,179,000,000元。本公司董事認為，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。

本集團尚未獲得由沈陽晶森及上海星龍房地產開發有限公司(「星龍房地產」)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。且該等投資物業於2014年12月31日的金額分別為人民幣1,608,000,000元及人民幣1,113,000,000元。於年內，本集團由於完成兩項回購商場已獲得土地使用權證及投資物業所有權證。

除以上披露的回購商場外，本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。相關物業的相關業權證由上海紅星美凱龍企業發展有限公司(「紅星美凱龍企業發展」)及其附屬公司、合營企業及聯營企業(統稱為「紅星美凱龍企業發展集團」)持有，且該等投資物業於2015年及2014年12月31日的金額分別為人民幣1,118,000,000元及人民幣4,624,000,000元。本公司董事認為，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土地。於2015年及2014年12月31日該商場相關的投資物業的賬面值分別為人民幣1,675,000,000元及人民幣1,661,000,000元。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

20. 物業、廠房及設備

	專用設備 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	電子設備 及裝置 人民幣千元	租賃 物業翻新 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本						
於2014年1月1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	(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
添置	—	9,342	21,583	7,290	38,727	76,942
收購附屬公司(附註42)	—	—	1,011	—	—	1,011
轉讓	478	—	67	30,119	(30,664)	—
處置	(113)	(6,126)	(6,245)	(1,358)	—	(13,842)
處置附屬公司(附註43)	—	—	(616)	—	(467)	(1,083)
於2015年12月31日	42,268	112,188	202,001	490,566	24,164	871,187
累計折舊						
於2014年1月1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	(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
年內支出	2,959	14,357	26,955	57,748	—	102,019
處置時對銷	(92)	(4,397)	(4,765)	(419)	—	(9,673)
處置附屬公司時對銷(附註43)	—	—	(159)	—	—	(159)
於2015年12月31日	19,145	72,195	125,547	321,007	—	537,894
賬面值						
於2014年12月31日	25,625	46,737	82,685	190,837	16,568	362,452
於2015年12月31日	23,123	39,993	76,454	169,559	24,164	333,293

20. 物業、廠房及設備(續)

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
租賃物業翻新	— 租賃期限或10年(以較短者為準)

21. 商譽

	人民幣千元
於2014年1月1日及12月31日	—
收購附屬公司(附註42)	16,592
於2015年12月31日	16,592

22. 無形資產

	許可證 人民幣千元	軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本				
於2014年1月1日	—	34,924	8,839	43,763
添置	525,000	9,586	253	534,839
收購附屬公司	—	—	114	114
處置附屬公司	—	(15)	—	(15)
於2014年12月31日	525,000	44,495	9,206	578,701
添置	—	19,531	—	19,531
處置	—	(5,706)	(40)	(5,746)
於2015年12月31日	525,000	58,320	9,166	592,486

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

22. 無形資產(續)

	許可證 人民幣千元	軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
累計攤銷				
於2014年年1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	—	(1)	—	(1)
於2014年12月31日	10,208	10,681	8,896	29,785
年內支出	17,500	8,268	43	25,811
處置時對銷	—	(2,356)	(21)	(2,377)
於2015年12月31日	27,708	16,593	8,918	53,219
賬面值				
於2014年12月31日	514,792	33,814	310	548,916
於2015年12月31日	497,292	41,727	248	539,267

於2014年5月，本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，吉盛偉邦授權本集團在本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30日，現金對價為人民幣525,000,000元。該對價被確認為無形資產，將於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

23. 於聯營企業的權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資成本，非上市	146,850	181,350
應佔收購後利潤及其他全面收益，扣除已收股息	12,357	35,037
	159,207	216,387

於2015年及2014年12月31日，本集團於以下聯營企業持有權益：

實體名稱	註冊地點	註冊資本賬面值比例		持有的表決權比例		主要經營活動
		2015年	2014年	2015年	2014年	
深圳市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%	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」)(附註a)	中國	不適用	33%	不適用	33%	經營商場
海爾消費金融有限公司 (「海爾金融」)(附註c)	中國	25%	25%	25%	25%	消費融資
武漢紅星美凱龍正達物流 有限公司(「武漢正達」) (附註b)	中國	40%	不適用	40%	不適用	營運

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

23. 於聯營企業的權益(續)

附註：

- (a) 蘇州中翔由本集團與第三方於2009年成立。本集團持有蘇州中翔33%股權並按於聯營公司權益入賬。本年度本集團收購蘇州中翔22%額外股權。收購完成後，蘇州中翔為本公司附屬公司。詳情載於附註42。
- (b) 本年度，本集團向第三方出售其於附屬公司武漢正達18%股權。出售後，本集團持有武漢正達40%股權，按聯營公司權益入賬。詳情載於附註43。
- (c) 本集團抵押於海爾金融之股權以擔保其他授予海爾金融之借款(載於附註47)。

上表列示了本集團的聯營企業。本公司董事認為，該等聯營企業對本集團的業績或資產起著重要影響。本公司董事認為，提供其他聯營企業的詳情將導致提供之資料過於冗長。

不具備個別重要性的聯營企業匯總資料

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本集團應佔年內利潤及全面收入總額	62,954	14,133
本集團於該等聯營企業所佔權益之賬面值總額	159,207	216,387

24. 於合營企業之權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資成本，非上市：	261,877	261,877
應佔收購後利潤及其他全面收益，扣除已收股息	487,457	437,433
	749,334	699,310

24. 於合營企業之權益(續)

於2015年及2014年12月31日，本集團於以下合營企業持有權益：

實體名稱	註冊地點	註冊資本賬面值比例		持有的表決權比例		主要經營活動
		2015年	2014年	2015年	2014年	
成都東泰商城有限公司 (「成都東泰」)	中國	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%	經營商場

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

重要合營企業財務資料摘要

與本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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	359,315	370,006
非流動資產	1,686,867	1,657,254
流動負債	97,374	99,559
非流動負債	517,649	584,837

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

24. 於合營企業之權益(續)

成都東泰(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	161,907	147,087
年內利潤及全面收入總額	88,296	34,672

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
合營企業資產淨值	1,431,159	1,342,864
本集團於合營企業中所佔所有權權益比例	50%	50%
本集團於成都東泰中所佔權益的賬面值	715,580	671,432

不具備個別重要性的合營企業匯總資料

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本集團應佔利潤(虧損)及全面收入(開支)	5,876	(13,656)
本集團於該等合營企業所佔權益之賬面值總額	33,754	27,878

25. 可供出售投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市權益投資，按成本：		
— 歐派(如下文定義)(附註a、b)	157,560	157,560
— 成立於中國的其他私營實體(附註b)	245,370	34,750
	402,930	192,310

附註：

(a) 賬目代表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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非即期		
浙江名都(如下文定義)(附註a)	30,000	45,000
大慶旭生(如下文定義)(附註b)	46,080	—
寧波隆凱(如下文定義)(附註c)	36,500	—
	112,580	45,000
即期		
浙江名都(如下文定義)(附註d)	70,000	70,000
浙江博瑞(如下文定義)(附註e)	30,100	29,810
武漢竹葉山(如下文定義)(附註f)	60,000	—
	160,100	99,810

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

26. 應收貸款(續)

附註：

- (a) 該等金額指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2017年前償還。
- (b) 該等金額指根據委託貸款安排向大慶旭生房地產開發有限公司(「大慶旭生」)，附屬公司之非控股權益股東)提供的長期貸款。該委託貸款由大慶旭生持有附屬公司30%股權擔保，中國人民銀行基準利率(「人行基準利率」)浮動年利率為122%，須於2020年償還。
- (c) 該等金額指向寧波隆凱實業有限公司(「寧波隆凱」)提供的長期貸款。該貸款由寧波隆凱持有一間項目公司(經營及管理一間家居商場)20%股權擔保，中國人民銀行基準利率(「人行基準利率」)浮動年利率為122%，須於2020年償還。
- (d) 該等金額指根據委託貸款安排向浙江名都(一間附屬公司之非控股股東)提供的短期貸款。該委託貸款無擔保，固定年利率為6.4%，須於2016年償還。
- (e) 該等金額指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。固定年利率為12.00%，須於2016年償還。
- (f) 該等金額為故居委託貸款安排向武漢竹葉山集團股份有限公司(「武漢竹葉山」)提供的短期貸款。該委託貸款由武漢竹葉山持有一間項目公司(經營及管理一間家居商場)99%股權擔保，固定年利率為12.0%，須於2016年償還。

27. 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：

	本集團		尚未支付的 員工福利		遞延收入	未變現利潤	稅項虧損	其他	合計
	債務重組	投資物業	及其他開支	壞賬撥備					
	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	—	(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	—	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)
於損益中記入(扣除)	51,268	(874,761)	(69,893)	43,469	(1,036)	(3,907)	7,607	730	(846,523)
購買附屬公司	—	(79,706)	—	—	—	—	—	6,005	(73,701)
處置附屬公司	—	—	(707)	—	—	—	(2,865)	—	(3,572)
於2015年12月31日	106,719	(10,819,980)	138,938	79,908	35,274	15,325	94,178	29,543	(10,320,095)

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
遞延稅項資產	347,444	323,226
遞延稅項負債	(10,667,539)	(9,719,525)
	(10,320,095)	(9,396,299)

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27. 遞延稅項(續)

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，而是於該報告期末估計。未確認的稅項虧損將於下列年度末到期：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
未動用稅項虧損	1,717,631	1,159,047
可扣減暫時差額	106,847	51,496
	1,824,478	1,210,543

未確認稅項虧損於以下年度末到期：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
2015年12月31日	—	40,349
2016年12月31日	33,407	77,790
2017年12月31日	179,519	179,519
2018年12月31日	329,539	345,977
2019年12月31日	479,218	515,412
2020年12月31日	695,948	—
	1,717,631	1,159,047

28. 其他非流動資產

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收購土地使用權的預付款項	242,319	284,236
建設投資物業的預付款項	468,910	428,397
收購投資物業的預付款項(附註a)	304,454	49,156
應收附屬公司非控股股東款項(附註b)	121,324	55,000
應收前附屬公司款項	—	41,041
就收購附屬公司向第三方支付之預付款項(附註c)	—	62,191
就回購經轉讓商場預付關聯方款項(附註d)(附註48)	247,705	—
應收關聯方款項(附註48)	42,092	96,752
就建設投資物業支付的押金	135,252	134,308
根據中期經營租賃支付的押金	55,278	45,264
初步開發成本(附註e)	141,562	133,909
固定回報股權投資(附註f)	219,400	29,150
其他	25,117	29,936
	2,003,413	1,389,340

附註：

(a) 收購投資物業的預付款項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
蘭州高科(i)	194,000	—
蘭州南面灘(ii)	70,000	—
其他	40,454	49,156
	304,454	49,156

i. 該等金額指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2016年償還。

ii. 該等金額指根據委託貸款協議向蘭州市南面灘工貿有限公司(「蘭州南面灘」)提供的短期貸款，用於由蘭州南面灘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2016年償還。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

28. 其他非流動資產(續)

附註：(續)

根據本集團與蘭州高科及蘭州南面灘各自簽訂的協議，本集團將收購由該等地塊的土地使用權開發的商場。部分對價將以委託貸款結算。本公司董事確認委託貸款視為收購其他非流動資產項下投資物業之預付款項。截至本報告日本集團未完成收購事項。

- (b) 該等金額無擔保、免息及按要求償還。本公司董事認為，該等金額將於本報告期末其及十二個月後結清，因此被分類為非流動資產。
- (c) 於2014年12月31日的餘額指就收購昆明迪肯商貿有限公司(「昆明迪肯」)63%權益的預付對價。該收購事項將於本年度完成。詳情載於附註42。
- (d) 於2015年10月，本公司與成都紅星美凱龍置業有限公司(「成都置業」，紅星美凱龍企業發展之附屬公司)簽訂一項購買協議，據此成都置業同意售出及本公司同意購買經轉讓上海綠地集團成都金牛房地產開發有限公司持有的商場50%的權益。對價為不超過人民幣495,410,000元。於2015年12月31日本公司已支付約一半對價人民幣247,705,000元。
- (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。根據本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本集團作為注資。
- (f) 該等金額指本集團持有的股權投資。根據與該等被投資公司其他股東之協議，本集團擁有收取同等於應用於本金的明確利率智年度付款的合約權利。本公司董事認為，該股權投資實際為金融資產。

29. 其他金融資產

於2015年12月31日其他金融資產指於中國的債務投資，固定年利率介5.88%至6.02%，到期日約為三個月。本集團已於2016年2月收取所有本金及利息。

30. 應收貿易款項及其他應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收貿易款項		
— 應收第三方款項	1,214,667	701,206
— 應收關聯方款項(附註48)	9,711	10,445
減：呆賬撥備	(257,813)	(117,283)
	966,565	594,368
應收票據	2,200	38,970
	968,765	633,338
向第三方作出的預付款項	92,877	117,441
向關聯方作出的預付款項(附註48)	—	55,150
其他可收回稅項	29,978	40,159
應收第三方款項(附註a)	258,472	178,139
應收附屬公司非控股股東款項(附註a)	27,324	90,301
應收關聯方款項(附註48)	143,842	82,257
押金	81,890	64,880
將代表商戶收取的款項(附註b)	72,636	45,064
其他	23,956	22,163
減：呆賬撥備	(72,179)	(36,653)
	658,796	658,901
	1,627,561	1,292,239

附註：

(a) 該等款項無擔保、免息及按要求償還。

(b) 本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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

30. 應收貿易款項及其他應收款項(續)

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，在呈列時以該報告期末確認收入的日期為基準：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
少於1年	715,619	536,373
1-2年	207,786	78,938
2-3年	37,996	14,245
3年以上	7,364	3,782
	968,765	633,338

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

接納任何新客戶前，本集團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該報告期末已逾期的款項(賬齡分析見下文)，因信貸質量並無重大變動及就付款記錄而言，有關款項仍被認為可予收回且於該報告期末後錄得大額還款，故本集團並無確認呆賬撥備。於2015年12月31日，本集團就應收貿易款項持有抵押品人民幣51,000,000元(2014年：無)。

已逾期但尚未減值的應收貿易款項賬齡

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
少於1年	555,250	382,522

本集團已就一年以上的所有應收貿易款項單獨或共同計提減值撥備。

30. 應收貿易款項及其他應收款項(續)

呆賬撥備變動

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初結餘	153,936	93,389
年內確認的減值虧損	203,599	65,426
減值虧損儲備	(5,000)	—
年內撇銷為不可收回之款項	(22,543)	(4,879)
年末結餘	329,992	153,936

本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2015年12月31日，總結餘分別為人民幣224,292,000元(2014年：人民幣101,528,000)。

31. 限制性銀行存款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就向本集團授出的銀行授信額度(包括銀行借款)抵押的存款(附註a)	69,126	56,652
其他限制性銀行存款	2,632	—
	71,758	56,652
報告時分析如下：		
— 非流動(附註b)	71,758	49,472
— 流動	—	7,180
	71,758	56,652

附註：

(a) 該等款項指就向本集團授出的若干銀行授信額度(包括銀行借款)抵押予銀行作為擔保的以人民幣計值的銀行存款。

(b) 就向本集團授出的銀行及其他借款抵押存款抵押作為擔保，且預計不會於該報告期末後十二個月內解除的存款被分類為非流動資產。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

31. 限制性銀行存款(續)

限制性銀行存款的現行市場利率如下：

	2015年 %	2014年 %
年利率範圍	2.85–3.25	2.85–3.25

32. 銀行結餘及現金

本集團銀行結餘及現金包括現金及短期銀行存款。於2015年12月31日銀行結餘按市場利率的年利率介於0.35%至3.25% (2014年：每年0.35%至3.25%)。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金	14,882	12,156
原到期日在三個月以內的銀行存款	5,833,582	3,580,248
現金及現金等價物	5,848,464	3,592,404
原到期日在三個月以上的銀行存款	105,623	72,456
銀行結餘及現金	5,954,087	3,664,860

銀行結餘的現行市場利率如下：

	2015年 %	2014年 %
年利率範圍	0.35–3.25	0.35–3.25

於2015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。

33. 應付貿易款項及其他應付款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付貿易款項(附註a)	279,541	180,171
其他應付款項：		
應付薪金及紅利	389,088	389,068
應付附屬公司非控股股東之股息	28,850	3,600
其他應付稅項	213,035	107,815
應付利息	83,467	69,150
應付第三方款項(附註b)	216,979	436,367
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	137,918	150,413
應付關聯方款項(附註48)	228,842	279,478
為收購附屬公司應付關聯方款項(附註c)(附註48)	175,572	—
為收購附屬公司應付第三方款項(附註d)	53,308	—
為收購附屬公司之額外權益應付款項	13,450	—
應付施工成本	732,925	531,674
代表商戶收取的款項(附註e)	809,945	738,912
自商戶收取的押金	1,489,485	1,377,784
已收預付卡的預付款項(附註f)	139,693	127,325
已收意向定金(附註g)	390,890	400,890
應計租金及其他開支	269,178	223,038
其他	114,108	87,873
	5,486,733	4,923,387
	5,766,274	5,103,558

附註：

(a) 以下為於報告期末應付貿易款項按發票日期呈列的賬齡分析：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
少於1年	268,677	163,827
1-2年	5,731	8,589
2-3年	5,034	6,100
3年以上	99	1,655
	279,541	180,171

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

33. 應付貿易款項及其他應付款項(續)

- (b) 該款項無抵押、免息及按需償還。
- (c) 該款項為收購蘇州凱潤置業有限公司(「蘇州凱潤」)及上海紅星美凱龍實業有限公司(「紅星美凱龍實業」)應付紅星美凱龍企業發展款項。詳情載於附註42。
- (d) 該款項為收購呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司向第三方支付款項(「呼和浩特世博」)詳情載於附註42。
- (e) 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。
- (f) 本集團於2013年獲上海市商務委員會批准發行單一用途預付卡。當客戶在商場內購買商品後，預付卡中的所得款項將於結算期(通常為七日)內轉賬予商戶。
- (g) 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後視為預收首次入場費或合作終止後予以匯付。

34. 銀行及其他借款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有擔保(附註a)	8,349,819	9,970,829
— 無擔保(附註b)	535,000	114,700
其他貸款，有擔保(附註a, c)	439,733	1,323,470
	9,324,552	11,408,999

附註：

- (a) 銀行及其他貸款以本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19及31。

於2015年及2014年12月31日，銀行及其他貸款分別為人民幣2,151,418,000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48。

- (b) 2015年及2014年12月31日的結餘並無擔保。

- (c) 於2014年12月31日的其他貸款主要指來自若干第三方的本金為人民幣1,200,000,000元的委託債務投資。該等貸款以本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。本年度本集團已提早償還大部分委託債務。

34. 銀行及其他借款(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
固定利率借款	839,733	1,703,470
浮動利率借款	8,484,819	9,705,529
	9,324,552	11,408,999
借款償還期：		
一年以內或按要求償還	2,297,382	2,325,523
一年以上，但不超過兩年	2,192,768	1,727,965
兩年以上，但不超過五年	3,339,116	4,163,599
五年以上	1,495,286	3,191,912
	9,324,552	11,408,999
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	2,297,382	2,325,523
一年後到期的款項	7,027,170	9,083,476

本集團借款的實際利率(亦相當於合同約定利率)範圍如下：

	2015年 %	2014年 %
固定利率銀行借款	6.15-7.80	6.15-7.80
浮動利率銀行借款	5.15-8.00	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。

本集團的銀行及其他借款以人民幣為單位。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

35. 債券

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
無擔保中期票據：		
— 2015年債券(如下文定義)(附註a)	—	597,681
— 2017年債券(如下文定義)(附註b)	889,791	884,966
— 2018年債券(如下文定義)(附註c)	495,449	494,012
— 2016年債券(如下文定義)(附註d)	497,195	494,600
私人配售票據：		
— 2017年私人債券(如下文定義)(附註e)	989,277	987,739
公司債券：		
— 2020年公司債券(如下文定義)(附註f)	4,960,494	—
	7,832,206	3,458,998

附註：

- (a) 本公司於2012年8月成立了一項中期票據計劃(「2012年計劃」)，依照該計劃，本公司可以按系列或分組發行總面值最高為人民幣1,500,000,000元的債券。2012年8月31日，本公司依照2012年計劃按面值發行2015年到期的債券(「2015年債券」)，總面值為人民幣600,000,000元。2015年債券的年利率為5.44%，應於每年8月31日按年支付，並將於2015年8月31日到期。
- (b) 2012年12月13日，本公司依照2012年計劃按面值發行2017年到期的債券(「2017年債券」)，總面值為人民幣900,000,000元。2017年債券的年利率為6.11%，應於每年12月13日按年支付，並將於2017年12月13日到期。
- (c) 本公司於2013年8月成立了一項中期票據計劃(「2013年計劃」)，依照該計劃，本公司可以按系列或分組發行總面值最高為人民幣1,000,000,000元的債券。2013年9月11日，本公司依照2013年計劃按面值發行2018年到期的債券(「2018年債券」)，總面值為人民幣500,000,000元。2018年債券的年利率為7.50%，應於每年9月11日按年支付，並將於2018年9月11日到期。
- (d) 2013年12月5日，本公司依照2013年計劃按面值發行2016年到期的債券(「2016年債券」)，總面值為人民幣500,000,000元。2016年債券的年利率為7.50%，應於每年12月5日按年支付，並將於2016年12月5日到期。
- (e) 2014年12月8日，本公司按面值發行2017年到期的私人配售票據(「2017年私人債券」)，總面值為人民幣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。

35. 債券(續)

附註：(續)

- (f) 於2015年10月11日，本公司按面值發行於2020年到期的公司債券(「2020年公司債券」)，賬面值合共為人民幣5,000,000,000元。2020年公司債券的年利率為4.50%，應於每年10月11日按年支付，並將於2020年10月11日到期。於首三個年度結束後，本公司有權調整利率，以及2020年公司債券持有人亦有權按其本金認沽全部或部分2020年公司債券。

2015年債券、2017年債券、2018年債券、2016年債券、2017年私人債券及2020年公司債券的變動如下所列：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	3,494,977	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
從2015年10月11日發行的2020年公司債券中獲得的所得款項淨額	4,958,670	—
於2015年8月31日贖回2015年私人債券	(600,000)	—
年度攤銷利息和發行成本	276,549	180,968
年內已付利息	(242,630)	(162,630)
於12月31日	7,887,566	3,494,977

於報告期末，2015年債券、2017年債券、2018年債券、2016年債券、2017年私人債券及2020年公司債券的結餘如下所示：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他應付款項 — 應計利息	55,360	35,979
債券(即期)	497,195	597,681
債券(非即期)	7,335,011	2,861,317
	7,887,566	3,494,977

2015年債券、2017年債券、2018年債券、2016年債券、2017年私人債券及2020年公司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，其中已考慮本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、2017年私人債券及2020年公司債券的實際年利率分別為6.05%、6.76%、7.89%、8.11%、8.48%及4.80%。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

36. 融資租賃債務

本集團租賃了融資租賃項下其中一個商場。租賃期限為40年，本公司董事認為該期限佔該物業經濟使用年期的大部分。於合同日期確定年利率為6.55%。本集團未為或有租金訂立任何安排。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
融資租賃應付款項：		
— 一年以內或按要求償還	26,315	26,315
— 一年以上但不超過兩年	26,315	26,315
— 兩年以上但不超過五年	78,944	78,944
— 五年以上	728,043	753,857
	859,617	885,431
減：未來財務費用	(507,359)	(530,682)
租賃債務現值	352,258	354,749
減：列作流動負債於一年內到期的款項	(3,193)	(2,991)
一年後到期的款項	349,065	351,758

37. 遞延收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	198,498	137,049
年內已收款項	—	66,147
撥回損益	(4,144)	(4,698)
於12月31日	194,354	198,498

截至2014年12月31日止年度，本集團就若干商場的開發收到金額約為人民幣66,147,000元的政府補助。該等金額被視為遞延收入，將有系統地於商場的估計可使用年期內於損益中確認。

38. 其他非流動負債

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
預收首次入場費	696,821	744,417
應付租金(附註a)	330,307	292,323
應付附屬公司非控股股東款項(附註b)	698,295	414,147
應付關聯方款項(附註48)	—	419,345
	1,725,423	1,870,232

附註：

- (a) 經營租賃項下的租賃付款於租賃期限內按直線法確認為開支。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的要求償還。本公司董事認為，該等款項須於該報告期末起十二個月之後結算，因此分類為非流動負債。

39. 股本

	內資股		外資股		上市H股		總計	
	股份數量	總額	股份數量	總額	股份數量	總額	股份數量	總額
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
每股人民幣1.0元的已登記、 發行及繳足股本：								
於2014年1月1日及 2014年12月31日	2,561,104	2,561,104	438,896	438,896	—	—	3,000,000	3,000,000
已發行股份(附註a)	—	—	80,329	80,329	—	—	80,329	80,329
已發行H股(附註b)	—	—	—	—	543,588	543,588	543,588	543,588
轉換成H股(附註b)	—	—	(519,225)	(519,225)	519,225	519,225	—	—
於2015年12月31日(附註c)	2,561,104	2,561,104	—	—	1,062,813	1,062,813	3,623,917	3,623,917

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

39. 股本 (續)

附註：

- (a) 於2015年1月4日，Candlewood Investment SRL (「Candlewood」)及Springwood Investment SRL (「Springwood」)與本公司、紅星投資及本公司其他股東訂立增資及認購協議，據此，Candlewood及Springwood進一步以每股人民幣5.39元的價格認購本公司60,917,952股及19,411,086股股份。總對價約為人民幣432,973,000元，其中約人民幣80,329,000元以註冊股本形式繳足，約人民幣352,644,000元為本公司的股份溢價。該項出資於2015年2月12日全部完成。在該項出資後，本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。
- (b) 於2015年6月26日，經聯交所批准，本公司完成了其543,588,000股H股的首次公開發售，其已在聯交所主板上市。此外，Candlewood及Springwood持有的519,225,069股外資股已於首次公開發售完成後轉換成H股。
- (c) 除支付股息時所用貨幣外，H股與內資股在所有其他方面均互相享有等同權益。

40. 非控股權益

下表展示了擁有重大非控股權益的本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		截至12月31日止年度	
		2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司 (「鄭州國際」)(附註1, 2)	中國	40.50%	50.00%	123,827	103,127	1,006,701	1,184,880
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2)	中國	50.00%	50.00%	31,720	31,304	507,878	497,022
持有非控股權益的獨立 非重要附屬公司				116,140	154,656	2,609,066	2,286,199
				271,687	289,087	4,123,645	3,968,101

附註1：本集團於本年度再次收購鄭州國際的權益。

附註2：根據本集團分別與鄭州國際及成都長益之非控股股東訂立的協議，本集團持有鄭州國際過半數及成都長益的表決權。因此，本集團對該等實體擁有控制權，並按附屬公司進行入賬處理。

40. 非控股權益(續)

鄭州國際	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	123,477	233,716
非流動資產	3,440,759	3,137,576
流動負債	288,935	87,969
非流動負債	762,543	913,563
本公司擁有人應佔權益	1,506,057	1,184,880
非控股權益	1,006,701	1,184,880

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	304,910	230,171
投資物業公允價值變動	115,585	100,358
開支	172,841	124,275
利潤及全面收入總額	247,654	206,254
本公司擁有人應佔利潤及全面收入總額	123,827	103,127
本公司非控股權益應佔利潤及全面收入總額	123,827	103,127
	247,654	206,254
已付非控股權益股息	65,500	7,900
經營活動所得之現金流入淨額	231,490	118,899
投資活動所得之現金流入淨額	127,019	5,283
融資活動所得之現金流出淨額	(336,036)	(136,453)
現金流入(流出)淨額	22,473	(12,271)

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

40. 非控股權益(續)

成都長益	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	125,732	302,071
非流動資產	1,342,246	1,319,429
流動負債	141,389	21,929
非流動負債	339,599	620,385
本公司擁有人應佔權益	479,112	482,164
非控股權益	507,878	497,022

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	81,057	87,432
投資物業公允價值變動	20,443	24,439
開支	38,060	49,263
利潤及全面收入總額	63,440	62,608
本公司擁有人應佔利潤及全面收入總額	31,720	31,304
非控股權益應佔利潤及全面收入總額	31,720	31,304
	63,440	62,608
已付非控股權益股息	20,864	13,860
經營活動所得之現金流入淨額	58,988	72,085
投資活動所得之現金流入淨額	165,337	24,355
融資活動所得之現金流出淨額	(232,765)	(87,288)
現金(流出)流入淨額	(8,440)	9,152

41. 退休福利計劃

依照中國相關法律法規，位於中國境內的集團實體須參加由當地市政府管理的界定供款退休計劃。位於中國境內的集團實體向計劃支付按當地市政府同意的平均僱員工資特定百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。本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2015年12月31日止年度計入損益的成本總額為人民幣169,065,000元(2014年：人民幣120,772,000元)代表本集團已向或應向計劃支付的供款。

42. 收購附屬公司

收購昆明迪肯

於2015年6月，本集團以人民幣177,691,000元的對價自獨立第三方收購昆明迪肯63.0%的股本權益。昆明迪肯持有一幅地塊的土地使用權，且尚未進行任何主要業務活動。該項收購已入賬列作收購資產，並不構成業務。

收購蘇州中翔

蘇州中翔於由本集團及第三方於2009年10月成立，本集團持有蘇州中翔33%股權，入賬列作於聯營企業之權益。2015年7月，本集團以人民幣74,076,000元的現金對價自第三方再次收購蘇州中翔22%股本權益。蘇州中翔主要從事經營及管理一間家居商場，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

收購呼和浩特世博

本集團持有9%呼和浩特世博股本權益並於收購前入賬列作可供出售投資。2015年7月，本集團以人民幣51,000,000的現金對價自第三方收購呼和浩特世博51%股本權益。呼和浩特世博開發一間家居商場，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

42. 收購附屬公司(續)

收購家倍得(如下文定義)

家倍得裝飾有限公司(「家倍得」)由本集團成立，本集團持有其50%權益，並將其於家倍得的權益入賬列作合營公司。於2015年7月，本集團與家倍得其他股東簽訂協議，據此本集團可以單方面實際指導家倍得的相關活動。因此，本集團控制家倍得，且將其於家倍得的權益入賬列作附屬公司。家倍得主要從事傢俱商品的零售及提供相關裝飾服務，收購目的為繼續擴大本集團的主要業務。

收購蘇州凱潤

於2015年12月，本集團以人民幣258,000,000的對價自紅星美凱龍企業發展收購蘇州凱潤60.0%股本權益。蘇州凱潤持有一幅地塊的土地使用權，且尚未進行任何主要業務活動。該項收購已入賬列作收購資產，並不構成業務。

收購RSM Industrial

於2015年12月，本集團以人民幣206,841,000元自紅星美凱龍企業發展收購 RSM Industrial 100.0%股本權益。RSM Industrial 持有股本投資(入賬列作可供出售投資及其他非流動資產)且尚未進行任何主要業務活動。該項收購已入賬列作收購資產，並不構成業務。

42. 收購附屬公司(續)

於各收購之日收購的資產及確認的負債如下：

	昆明迪肯 人民幣千元	蘇州中翔 人民幣千元	呼和浩特世博 人民幣千元	家倍得 人民幣千元	蘇州凱潤 人民幣千元	RSM Industrial 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	485	5,955	1,010	31,243	—	4,350	43,043
應收貿易款項及其他應收款項(附註a)	—	311	58,454	4,649	—	77,200	140,614
投資物業	278,581	922,302	403,301	—	430,000	—	2,034,184
物業、廠房及設備	—	123	26	862	—	—	1,011
可供出售投資	—	—	—	—	—	148,230	148,230
其他非流動資產(附註a)	—	—	—	—	—	190,250	190,250
遞延稅項資產	—	5,485	71	788	—	1,250	7,594
借款	—	(447,000)	—	—	—	—	(447,000)
應付貿易款項及其他應付款項	—	(142,203)	(357,655)	(36,334)	—	(214,439)	(750,631)
遞延稅項負債	—	(79,706)	(1,589)	—	—	—	(81,295)
非控股權益	(101,375)	(119,370)	(41,447)	(604)	(172,000)	—	(434,796)
	279,066	265,267	103,618	1,208	430,000	206,841	1,286,000
收購附屬公司產生的商譽(議價購買)：							
已付及應付對價	177,691	74,076	51,000	—	258,000	206,841	767,608
加：收購中以往持有股權的公允價值	—	88,413	9,326	604	—	—	98,343
加：非控股權益(附註b)	101,375	119,370	41,447	604	172,000	—	434,796
減：收購資產淨值可識別公允價值	(279,066)	(265,267)	(103,618)	(1,208)	(430,000)	(206,841)	(1,286,000)
商譽(溢價購買)	—	16,592	(1,845)	—	—	—	14,747
收購產生的現金流入(流出)淨額：							
收購的現金及現金等價物結餘	485	5,955	1,010	31,243	—	4,350	43,043
減：現金注資	62,192	74,076	51,000	—	225,960	63,309	476,537
	(附註c)				(附註d)	(附註d)	
	(61,707)	(68,121)	(49,990)	31,243	(225,960)	(58,959)	(433,494)

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

42. 收購附屬公司(續)

附註a：該金額指該等交易中獲得的應收款項公允價值，與該等應收款項的總合約金額相若。

附註b：於各收購日期，被收購方的非控股權益最初按照非控股權益於被收購方可識別資產淨值已確認金額之所佔比例計量。

附註c：於2014年，本集團已支付現金代價人民幣62,191,000元，按其他非流動資產進行入賬處理。於2015年12月31日，剩餘代價人民幣53,308,000元尚未償還，入賬列作其他應付款項，於附註33披露。

附註d：於2015年12月31日，應付蘇州凱潤及RSM Industrial之剩餘代價人民幣32,040,000元及人民幣143,532,000元尚未償還，入賬列作其他應付款項，於附註33披露。

與該等收購相關的收購成本並不重大，並未計入交易相關代價，已經確認為年內開支，於綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」內呈列。

昆明迪肯、蘇州中翔、呼和浩特世博、家倍得、蘇州凱潤及RSM Industrial於各自收購後計入年內溢利的金額分別為人民幣814,000元、人民幣17,630,000元、人民幣78,996,000元、人民幣746,000元、零及零。昆明迪肯、蘇州中翔、呼和浩特世博、家倍得、蘇州凱潤及RSM Industrial於各自收購後計入年內收入的金額分別為零、人民幣20,971,000元、零、人民幣45,283,000元、零及零。

倘該等收購於2015年1月1日生效，本集團收入將為人民幣88.42億元。年內溢利為人民幣44.48億元。

43. 處置附屬公司

處置武漢正達

於2015年11月，本集團以人民幣9,000,000元的現金對價向第三方處置附屬公司武漢正達股本的18%權益。處置後本集團持有武漢正達40%股本權益並入賬列作於聯營公司的權益。

處置上海景旺裝飾設計工程有限公司(「上海景旺」)

於2015年12月，本集團以人民幣191,000元的現金代價向第三方處置其附屬公司上海景旺的65%股本權益。

處置上海臻星裝飾工程有限公司(「上海臻星」)

於2015年12月，本集團以人民幣56,000元的現金對價向第三方處置其附屬公司上海臻星70%股本權益。

處置成都心屋裝飾工程設計有限公司(「成都心屋」)

於2015年12月，本集團以人民幣1元的現金代價向第三方處置其附屬公司成都心屋65%的股本權益。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

43. 處置附屬公司(續)

於各處置日的資產淨值如下：

	武漢正達 人民幣千元	上海景旺 人民幣千元	上海臻星 人民幣千元	成都心屋 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	303	1,300	695	2,837	5,135
存貨	2	262	20	691	975
應收貿易款項及其他應收款項	66,009	931	766	1,137	68,843
物業、廠房及設備	481	228	59	156	924
遞延稅項資產	47	1,176	1,067	1,282	3,572
其他非流動資產	49,636	—	—	—	49,636
應付貿易款項及其他應付款項	(67,023)	(2,936)	(2,808)	(9,300)	(82,067)
非控股權益	(20,771)	(336)	60	1,346	(19,701)
	28,684	625	(141)	(1,851)	27,317
處置附屬公司的收益(虧損)					
已收及應收對價	9,000	191	56	—	9,247
保留權益的公允價值	20,000	—	—	—	20,000
	29,000	191	56	—	29,247
減：處置的資產淨值	(28,684)	(625)	141	1,851	(27,317)
	316	(434)	197	1,851	1,930
收購產生的現金流入(流出)淨額：					
已收對價	9,000	191	56	—	9,247
減：處置的銀行結餘及現金	(303)	(1,300)	(695)	(2,837)	(5,135)
	8,697	(1,109)	(639)	(2,837)	4,112

44. 抵押資產

於該報告期末，下列資產抵押用於為若干銀行及其他借款以及如附註34所列的若干關聯方獲得的銀行及其他借款提供擔保：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資物業	45,009,000	54,208,000
限制性銀行存款	69,126	56,652
	45,078,126	54,264,652

45. 資本承擔

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表中撥備：		
— 與收購及興建投資物業(包括通過收購附屬公司)有關的資本開支	2,483,600	4,707,735

此外，本集團已與其合夥人訂立協議，根據協議，本集團承諾向與合夥人共同開發的投資物業出資，於2015年12月31日，出資額為人民幣1,342,613,000元。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

46. 經營租賃

本集團作為承租人

截至2015年12月31日止年度，經營租賃項下的最低租賃付款分別為人民幣577,570,000元(2014年：人民幣541,178,000元)。本集團依照不可撤銷經營租賃協議租用若干商場。租賃期限為1至20年，絕大部分租賃協議可於租賃期限末按市場價格續期。

於該報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃就未來最低租賃付款作出承諾，其到期情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	551,469	562,414
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,114,832	2,218,732
第五年後	3,235,381	3,649,027
	5,901,682	6,430,173

本集團作為出租人

截至2015年12月31日止年度，物業租金及管理費收入的收益為人民幣5,259,961,000元(二零一四年：人民幣4,659,823,000元)。本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。

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	2,356,705	2,918,492
第二年	64,242	156,557
	2,420,947	3,075,049

47. 或有負債

- a) 於2015年及2014年12月31日，本集團與合作夥伴就向一家合營企業授出的金額最多為人民幣400,000,000元的貸款向金融機構發出財務擔保，其中有人民幣178,000,000元及人民幣258,000,000元由該合營企業分別於2015年及2014年12月31日止年度予以利用。本公司董事認為，本集團提供的財務擔保的公允價值並不重大，原因是合營企業的財務狀況良好。
- b) 本集團聯營公司海爾金融獲授貸款金額為人民幣1,500,000,000元，本集團按所持該公司權益比例(25%)為該貸款提供擔保，最多為人民幣375,000,000元，以擔保該貸款：
- i. 本集團抵押其於海爾金融的股權以擔保該貸款的15%，即人民幣225,000,000元；及
 - ii. 本集團就該貸款的10%作出財務擔保，即人民幣150,000,000元。

於2015年12月31日，海爾金融已動用該貸款中的人民幣1,000,000,000元。本公司董事認為，由於海爾金融的財務狀況良好，本集團提供的財務擔保公允價值並不重大。

48. 關聯方交易

本集團擁有下列關聯方結餘及交易：

- (a) 於年內，下列各方被確定為本集團的關聯方，相應關係如下所列：

關聯方名稱	關係
車建興先生	最終控股股東
陳淑紅女士	車建興先生之妻
車國興先生	車建興先生之弟
車建芳女士	車建興先生之妹
錢玉梅女士	車建興先生之近親

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(a) 於年內，下列各方被確定為本集團的關聯方，相應關係如下所列：(續)

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

48. 關聯方交易(續)

(a) 於年內，下列各方被確定為本集團的關聯方，相應關係如下所列：(續)

關聯方名稱	關係
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」)	受本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」)	受本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 (合稱為「上海名藝」)	本集團的合營企業
成都東泰	本集團的合營企業
西安紅星佳鑫家居有限責任公司 (「西安佳鑫」)	本集團的合營企業
蘇州中翔	本集團的聯營企業
武漢正達	本集團的聯營企業(附註)
海爾金融	本集團的聯營企業
深圳紅星	本集團的聯營企業

附註：蘇州中翔於2015年7月由聯營公司變為附屬公司，詳情載列於附註42。武漢正達於2015年11月由附屬公司變為聯營公司，詳情載列於附註43。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(b) 年內，本集團與下列關聯方交易，詳情如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 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
— 濟寧鴻瑞	4,000	3,690
— 陝西鴻瑞	3,000	3,750
— 徐州國際	1,520	1,900
— 徐州全球	2,480	3,733
— 興化星凱	5,810	13,502
— 上海企發集團	11,507	6,533
— 蚌埠博覽	500	500
— 上海名藝	3,000	3,000
	33,817	38,608
租金收入來自：		
— 錢玉梅女士	1,119	1,039
	1,119	1,039
已付及應付下列關聯方的租金開支：		
— 常州裝飾城	15,500	14,835
— 車國興先生	336	336
— 金科地產	9,921	39,686
	25,757	54,857

收購／處置關聯方的股本權益：

年內，本集團自上海企發收購蘇州凱潤及RSM Industrial，詳情載列於附註42。

48. 關聯方交易(續)

(c) 於各報告期末，本集團已向下列關聯方提供擔保或資產抵押或獲得下列關聯方提供的擔保，詳情如下所列：

	2015年 人民幣千元	2014年 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47)	178,000	258,000
海爾金融(附註47)	100,000	—
	278,000	258,000

(ii) 與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押物業：

抵押物業

投資物業指由星龍地產及大連投資持有的轉讓商場及星龍地產及大連投資的其他物業，作為銀行貸予紅星投資及企發集團的抵押貸款抵押予銀行。於2015年12月31日，該等按抵押款已經悉數償還及相關抵押已經相應解除(於2014年12月31日尚未償還貸款：人民幣1,049,000,000元)。

此外，本集團已收到有關關聯方就所抵押物業提供的押金，詳情見附註(48(e))。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

48. 關聯方交易 (續)

(c) 於各報告期末，本集團已向下列關聯方提供擔保或資產抵押或獲得下列關聯方提供的擔保，詳情如下所列：
(續)

(ii) 與銀行向關聯方提供的抵押貸款相關的抵押物業：(續)

股權抵押

於2015年12月31日，本集團已抵押於海爾金融的股權以擔保授予海爾金融貸款的15%，即人民幣225,000,000元，詳情載列於附註47。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(iii) 就獲授的銀行授信額度向下列關聯方提供的擔保：		
— 車建興先生	350,000	1,499,428
— 車建興先生及陳淑紅女士	—	380,000
— 車建興先生、紅星傢俱及紅星投資	956,418	1,052,819
— 紅星傢俱	385,000	510,000
— 車建芳女士	—	99,240
— 紅星投資	110,000	—
	1,801,418	3,541,487

48. 關聯方交易(續)

(d) 於報告期末，本集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收賬款：貿易性質		
— 徐州國際	20	—
— 徐州全球	—	91
— 興化星凱	191	2,146
— 上海企發集團	—	8,208
	211	10,445
預付款項：		
— 上海企發集團	—	55,150
	—	55,150
其他應收款項：非貿易性質		
— 武漢正達(附註)	10	—
— 上海企發集團(附註)	43,248	1,807
— 上海名藝(附註)	88,400	80,400
— 西安佳鑫(附註)	50	50
— 陝西佳鑫(附註)	12,134	—
	143,842	82,257

附註：該等金額無擔保、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(d) 於報告期末，本集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他非流動資產：		
— 蘇州中翔(附註)	—	96,752
— 武漢正達(附註)	42,092	—
— 上海企發集團(附註28(d))	247,705	—
	289,797	96,752

附註：該等金額為非貿易性質、無擔保、免息及於該等實體能產生盈利後按的要求償還。董事認為，該等金額應於各報告期末起十二個月後結算，因此分類為非流動資產。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
預收租金及服務費：貿易性質		
— 陝西鴻瑞	—	1,250
— 徐州全球	387	458
— 興化星凱	—	1,634
— 上海企發集團	5,182	6,383
— 錢玉梅女士	22	175
— 上海名藝	684	684
	6,275	10,584

48. 關聯方交易(續)

(d) 於報告期末，本集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他應付款項：		
— 上海企發集團		
— 收購相關(附註i)	175,572	—
— 上海企發集團(附註)		
— 其他(附註ii)	204,596	7,297
— 深圳紅星(附註ii)	24,246	40,346
— 蘇州中翔(附註ii)	—	371
	404,414	48,014

附註i：該金額指就收購蘇州凱潤及RSM Industrial償還上海企發集團的對價，詳情載列於附註42。

附註ii：該等金額為非貿易性質、無擔保、免息及按要求償還。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就抵押的物業應付關聯方的款項：		
— 紅星投資(其他應付款項)	—	231,464
— 上海企發集團(非流動負債)	—	419,345
	—	650,809

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

48. 關聯方交易(續)

(d) 於報告期末，本集團與下列關聯方存在結餘，詳情如下：(續)

如附註48(c)所披露，與星龍地產及大連投資持有的轉讓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。

本集團分別與上海企發集團及紅星投資簽訂反擔保協議。據此，上海企發集團及紅星投資向本集團繳付押金，該等押金依照相關尚未償還的抵押貸款及上海企發集團或紅星投資應攤份額確定。所需押金水平將根據相關抵押貸款的提取或償還調整。押金無息，且應於相關抵押貸款到期時償還。

於截至2015年12月31日止年度，通過由星龍地產及大連投資持有的轉讓商場相關的投資物業抵押貸款已經悉數償還，本集團已經匯出相關款項予紅星投資及企發集團。

(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、指導及控制本集團活動的人員，包括本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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
— 短期僱員福利	38,794	36,593
— 退休福利供款	614	517
— 業績相關激勵款項	—	18,997
	39,408	56,107

49. 本公司財務狀況表資料

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	27,629	35,045
於合營企業的權益	261,877	261,877
應收附屬公司貸款	215,644	376,449
無形資產	536,774	543,639
投資附屬公司	9,762,414	5,925,518
投資聯營公司	21,850	56,350
可供出售投資	22,400	31,400
遞延稅項資產	215,922	161,180
其他非流動資產	1,215,467	984,418
	12,279,977	8,375,876
流動資產		
存貨	46	90
應收貿易款項及其他應收款項	13,172,366	10,750,417
應收貸款	30,100	29,810
銀行結餘及現金	2,477,919	666,885
	15,680,431	11,447,202
流動負債		
應付貿易款項及其他應付款項	4,587,798	7,099,308
預收租金及服務費	726,254	1,050,667
稅項負債	120,348	149,510
銀行及其他借款	510,000	139,700
債券	497,195	597,681
	6,441,595	9,036,866
流動資產淨值	9,238,836	2,410,336
總資產減流動負債	21,518,813	10,786,212

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

49. 本公司財務狀況表資料(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借款	1,200,000	225,000
債券	7,335,011	2,861,317
遞延收入	54,016	54,016
其他非流動負債	682,410	728,424
	9,271,437	3,868,757
資產淨值	12,247,376	6,917,455
資本及儲備		
股本	3,623,917	3,000,000
股份溢價	5,617,001	234,616
儲備	3,006,458	3,682,839
權益總額	12,247,376	9,004,856

	股份溢價 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日之結餘	234,616	456,128	169,331	1,626,944	2,487,019
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	2,150,436	2,150,436
轉讓	—	210,520	—	(210,520)	—
股息(附註17)	—	—	—	(720,000)	(720,000)
於2014年12月31日之結餘	234,616	666,648	169,331	2,846,860	3,917,455
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	1,813,619	1,813,619
轉撥	—	184,251	—	(184,251)	—
股息(附註17)	—	—	—	(2,490,000)	(2,490,000)
發行H股(附註39)	5,029,741	—	—	—	5,029,741
已發行股份(附註39)	352,644	—	—	—	352,644
於2015年12月31日之結餘	5,617,001	850,899	169,331	1,986,227	8,623,459

50. 附屬公司

於2015年及2014年12月31日本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	主要業務	註冊／ 成立地點／ 營業日期	已發行／繳足股本／ 註冊資本面值	本集團 持有的權益 及投票權比例	
				2015年 %	2014年 %
南京名都家居廣場有限公司* (「南京名都」)	經營商場	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
上海紅星美凱龍全球家居有限公司* (「上海全球」)	經營商場	中國 2005年7月11日	註冊資本 人民150,000,000元 實收資本 人民150,000,000元	100	100
上海虹欣歐凱家居有限公司* (「上海虹欣歐凱」)(附註)	經營商場	中國 2007年1月19日	註冊資本 人民100,000,000元 實收資本 人民幣100,000,000元	50	50
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司* (「鄭州國際」)(附註)	經營商場	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
上海紅星美凱龍品牌管理有限公司* (「上海品牌管理」)	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
武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司* (「武漢世博」)	經營商場	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

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

50. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊/ 成立地點/ 營業日期	已發行/繳足股本/ 註冊資本面值	本集團 持有的權益 及投票權比例	
				2015年 %	2014年 %
上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司* (「上海設計博覽」)	經營商場	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
沈陽紅星美凱龍家居有限公司* (「沈陽家居」)	經營商場	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
上海星凱程鵬企業管理有限公司* (「星凱程鵬」)	投資管理	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
天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司* (「天津國際博覽」)	經營商場	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	65	65
北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司* (「北京世博傢俱」)	經營商場	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

附註：本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，本集團可以單方實際指導該等實體的相關活動。因此，本集團控制該等實體，且該等實體入賬列作本集團的附屬公司。

50. 附屬公司(續)

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。

上表列示了本公司的附屬公司。董事認為，該等附屬公司對本集團的業績或資產具有重要影響。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致提供之資料過於冗長。

51. 報告期後重要事項

於2016年2月12日董事會會議，董事會決議通過特別決議案方式於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交有關A股發行的議案，以供股東考慮及批准。董事會同時通過決議，待股東於臨時股東大會批准後，提交在中國發行超短期融資券的登記申請。詳情請參閱本公司於2016年2月12日刊發的公告。

於2016年3月21日董事會會議，本公司董事建議，待股東於應屆股東週年大會批准後，派付截至2015年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.47元。

四年財務概要

	截至12月31日止年度			
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	8,756,120	7,935,131	6,360,703	5,253,733
年內利潤及全面收益總額	4,369,755	3,922,004	3,269,327	2,256,597
— 本公司擁有人	4,098,068	3,632,917	3,013,182	1,907,090
— 非控股權益	271,687	289,087	256,145	349,507
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利				
— 基本(人民幣元)	1.22	1.21	1.00	0.64
— 攤薄(人民幣元)	1.22	不適用	不適用	不適用

	於12月31日			
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
— 非流動資產	75,328,818	66,792,413	61,901,164	55,270,616
— 流動資產	7,860,755	5,125,479	4,959,251	5,788,227
資產總額	83,189,573	71,917,892	66,860,415	61,058,843
— 流動負債	10,622,807	10,419,993	9,288,047	6,887,250
— 非流動負債	27,298,562	24,084,806	23,093,779	20,987,424
負債總額	37,921,369	34,504,799	32,381,826	27,874,674
資產淨值	45,268,204	37,413,093	34,478,589	33,184,169
權益總額	45,268,204	37,413,093	34,478,589	33,184,169
— 本公司擁有人應佔權益	41,144,559	33,444,992	30,635,646	29,192,659
— 非控股權益	4,123,645	3,968,101	3,842,943	3,991,510

「股東週年大會」	指	本公司建議於二零一六年六月八日(星期三)召開之股東週年大會
「A股」	指	本公司根據A股發行而建議發行每股面值人民幣1.00元的普通股，將於上海證券交易所上市並以人民幣交易
「A股發行」	指	本公司建議於中國首次公開發行不超過315,000,000股A股
「公司章程」	指	本公司的章程(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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，就本年報而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「本公司」	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司，一家在中國成立的中外合資股份有限公司，其H股已於主板上市及買賣

釋義

「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「綜合財務報表」	指	本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表
「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，指車先生及紅星投資
「公司債券」	指	本公司於2015年11月11日於中國發行的公司債券，本金總額為人民幣5,000,000,000元，利率為4.50%
「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
「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
「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
「成都置業」	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，由綠地集團成都置業有限公司及成都置業分別間接持有50%及50%的股權
「全球發售」	指	首次公開發售H股，藉此，H股於二零一五年六月二十六日在香港聯交所主板上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資普通股，在香港聯交所上市及買賣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》
「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
「上市」	指	H股在香港聯交所主板上市
「項目公司」	指	持有若干委管商場公司的64家項目公司，其各為「項目公司」
「上市日期」	指	2015年6月26日，H股於香港聯交所上市及買賣的日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「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
「委管商場」	指	我們根據委管協議管理的商場
「車先生」	指	車建興先生

釋義

「其他城市」	指	僅就本年報而言，地級市，不包括一線城市、二線城市及三線城市
「自營商場」	指	以下所有商場：(i)我們擁有全部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向相關業主支付固定金額年費的商場(「固定費用商場」)；及(v)與聯營企業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。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並入綜合財務資料。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，就本年報的經營資料而言，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」。就本年報的財務資料而言，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」

「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「紅星傢俱集團」	指	紅星傢俱集團有限公司，前稱為常州紅星傢俱集團公司，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
「報告期」	指	由2015年1月1日至2015年12月31日的期間
「回購協議」	指	本公司與成都置業簽訂的一份日期為2015年10月23日的回購協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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聯屬公司)、Candlewood Investment SRL、Springwood Investment SRL、連雲港至高市政工程有限公司、上海紅美、上海美龍資產管理有限公司及上海興凱企業管理有限公司分別持有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，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，由車建興先生及車建芳女士分別持有92%及8%的股權
「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

釋義

「股份」	指	本公司股份，包括內資股及H股
「股東」	指	指本公司股份持有人
「監事」	指	本公司監事會成員
「一線城市」	指	就本年報而言，上海、北京、廣州及深圳
「二線城市」	指	就本年報而言，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、沈陽、濟南、溫州、福州、貴陽、佛山、東莞及海口
「三線城市」	指	就本年報而言，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、菏澤、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
「徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城」	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」	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」	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
「金山物業」	指	一幢位於中國上海杭州灣大道1808號的樓宇(房地產權證編號為：滬房地金字(2013)第010389號)，總建築面積約為74,917.88平方米
「上海弘美」	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，為本公司股東持有本公司已發行股份約0.35%
「招股章程」	指	本公司日期為2015年6月16日的招股章程