



人和

人和商業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

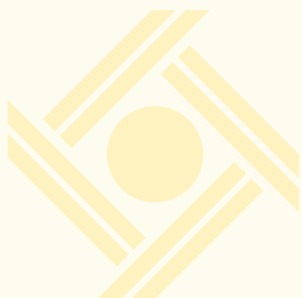
股份代號:1387

中期報告2015



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
其他資料	13
獨立審閱報告	18
未經審核的中期財務報告	
合併損益表	19
合併損益及其他全面收益表	20
合併財務狀況表	21
合併權益變動表	23
簡明合併現金流量表	26
未經審核中期財務報告附註	27





董事

執行董事

戴永革(主席)
王宏放(行政總裁)
扈玉舟
戴彬
周軍

非執行董事

秀麗•好肯
蔣梅
張興梅
張大濱
王春蓉

獨立非執行董事

范仁達
王勝利
王一夫
梁松基
鄧漢文

審核委員會

范仁達(主席)
王勝利
王一夫

薪酬委員會

王勝利(主席)
戴永革
王一夫

提名委員會

王勝利(主席)
戴永革
王一夫

授權代表

王宏放
孔繁崑 FCPA, FCCA

公司秘書

孔繁崑 FCPA, FCCA

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
中環
港景街一號
國際金融中心一期603-606室

中國辦事處

中國
黑龍江哈爾濱
南崗區
美順街29號
郵編 150001

香港證券登記處

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

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1387

優先票據

新加坡證券交易所簡稱：
RENHECOMMUS\$300M13%N160310R，
RENHECOMMUS\$300M13%N160310A
ISIN代號：USG75004AB07，US75972CAB54

投資者關係

公司網址：www.renhebusiness.com
電郵：ir@renhe.com.hk

主席報告書

本人僅代表人和商業控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，向各位股東報告截至二零一五年六月三十日止之六個月未經審計的業績。

中國商業地產行業在二零一五年仍然是面對各方面的挑戰，包括市場上供應過剩的新建商業零售面積，加上中國經濟及國內消費處於疲弱的情況，均導致商業地產租金及銷售情況仍然面對一定的困難。在這種不理想的大環境下，本集團在二零一五年上半年的租金收入與去年同期相比有適度的下滑。

鑒於本年年初成功完成優先票據收購要約(「收購要約」)及供股，使本集團可以優化資本結構。此外，本集團於二零一五年六月九日宣佈本集團控股股東關聯方控制的利駿有限公司(「目標公司」)全部已發行股本的非常重大收購事項和關連交易(「收購交易」)。該目標公司從事農產品批發市場的運營，在中國6個城市中經營8個農產品批發市場。本次收購交易對本集團的未來發展策略具有非常重大的意義。通過本次收購可以使集團快速進入農產品行業，並且利用其線下資源，打造成為全國最大的農產品電商交易平台。

前景及展望

對於原有的地下商場業務，本集團仍然積極提升自身地下商場的運營水準，繼續致力改善及提高租金收入。同時尋找與新收購的農產品電商交易平台具有協同效應的發展機會。

對於新收購的農產品業務，本集團對未來發展充滿信心。中國農產品市場龐大，農業為國家長期支持的行業，根據中國農業部公佈的資料，二零一三年全國農產品批發交易額已達3.7萬億人民幣。整個中國農產品產業鏈潛在巨大的商機。從當前國內農產品市場的發展規律來看，打造農產品互聯網已經是大勢所趨，電商和供應鏈業務正成為行業內新的盈利來源。本集團通過收購線下成熟的農產品市場以及其大量優質商戶資源，抓住發展農產品電商交易平台的機會，並通過與第三方戰略夥伴的合作，爭取打造集交易、倉儲、物流及綜合服務的全國最大的及真正的全流通農產品交易平台，為產業鏈中每個用家，從農民到消費者，提供服務。

最後，本人僅此衷心感謝各位董事會成員出色高效的決策，股東及業務夥伴的鼎力支持和信任，以及管理層和全體員工卓越的團隊精神和辛勤耕耘。本人亦代表董事會，衷心感謝各地政府過往的支持，使我們的業務得以順利進行。

主席

戴永革

二零一五年八月二十七日





管理層討論及分析

財務回顧

收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約人民幣243.4百萬元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣274.8百萬元)，較去年同期減少約11.4%。本期間的經營租賃收入由去年同期的人民幣266.0百萬元減少8.5%至人民幣243.4百萬元；本公司並無錄得任何轉讓經營權收入，而去年同期則錄得人民幣8.8百萬元。

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
經營租賃	243,385	265,967	(22,582)	(8.5)
轉讓經營權	—	8,820	(8,820)	(100.0)
收入	243,385	274,787	(31,402)	(11.4)

轉讓經營權

當經營權的重大風險及回報均已轉讓予買方後，轉讓經營權所產生的收入會確認入賬。截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無錄得任何轉讓經營權收入，而去年同期則錄得人民幣8.8百萬元。上一期間的轉讓包括錦州項目的386平方米(「平方米」)及哈爾濱項目六期的58平方米。

經營租賃

由於本集團的經營租賃收入全部來自出租商城商鋪，本集團於特定期間的經營租賃收入主要受以下因素影響：(i)於該期間可出租的商鋪總建築面積(「總建築面積」)；及(ii)該期間商鋪的平均租金水平。截至二零一五年六月三十日止六個月，經營租賃收入由去年同期的人民幣266.0百萬元減少8.5%至人民幣243.4百萬元。減幅的主要原因是由於瀋陽項目租金收入下跌所致。購物商場營運商間之競爭激烈，對我們的佔用率造成不利影響。

銷售成本

本集團銷售成本由去年同期的人民幣6.8百萬元減少100%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣零元，原因是本期間概無轉讓經營權。

管理層討論及分析

毛利

在並無轉讓任何經營權下，毛利由去年同期的人民幣 268.0 百萬元減至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣 243.4 百萬元。本期間的毛利率均為租金收入的毛利率，為 100%。去年同期，毛利率為 97.5%，包括租金收入的毛利率 100% 及轉讓經營權的毛利率 23.4%。

投資物業評估減值淨額

投資物業評估減值淨額為人民幣 818.9 百萬元，而於去年同期則為人民幣 914.3 百萬元。本公司產生評估減值淨額，主要由於預期在建項目竣工進一步延後。經扣除有關遞延稅項及非控股權益的評估減值淨額為人民幣 640.8 百萬元，去年同期為減值淨額人民幣 679.6 百萬元。

其他收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，其他收入由去年同期的人民幣 50.9 百萬元減少至人民幣 44.2 百萬元，主要是由於提供物業管理服務產生的收入減少所致。

行政費用

截至二零一五年六月三十日止六個月，行政費用由去年同期的人民幣 194.1 百萬元增加 102.6% 至人民幣 393.1 百萬元，主要是由於員工成本，專業費用及應收款項減值虧損增加所致。

其他經營費用

截至二零一五年六月三十日止六個月，其他經營費用由去年同期的人民幣 155.5 百萬元減少 39.9% 至人民幣 93.5 百萬元，主要是由於員工成本、公用事業費用及修理和維護費用減少所致。

融資收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，融資收入由去年同期的人民幣 99.2 百萬元增加至人民幣 584.2 百萬元，原因是期內購回優先票據錄得收益人民幣 547.4 百萬元所致。

融資費用

截至二零一五年六月三十日止六個月，融資費用由去年同期的人民幣 212.4 百萬元增加 29.0% 至人民幣 274.0 百萬元。



投資物業

已完工或在建的投資物業均按照專業測量師行中和邦盟評估有限公司編制的估值報告重新估值。投資物業於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的分析如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
已完工項目	16,069.6	16,083.7	(14.1)	(0.1)
在建項目	9,571.4	10,114.3	(542.9)	(5.4)
總計	25,641.0	26,198.0	(557.0)	(2.1)

投資物業的價值總額由二零一四年十二月三十一日的人民幣26,198.0百萬元減少2.1%至二零一五年六月三十日的人民幣25,641.0百萬元。減幅主要是由於在建項目價值因延遲竣工而下跌所致。

應收賬款和其他應收款

於二零一五年六月三十日記錄入流動資產的應收賬款和其他應收款為人民幣432.5百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為人民幣2,892.1百萬元。此項結餘主要包括因轉讓經營權而產生的應收賬款人民幣59.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣176.1百萬元)，買方將獲取銀行貸款或以現金清償該賬款。於二零一四年十二月三十一日的結餘亦包括源於獲得供股認購所得款項之受限制銀行存款人民幣2,451.2百萬元。此外，於二零一五年六月三十日列作非流動資產的應收賬款人民幣466.3百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣520.5百萬元)，乃全部由過往年度轉讓經營權而產生，而本集團已與有關買家重新磋商該應收賬款的還款時間表，於五年內清償未償還結餘。

股息

董事會決議不宣派任何屬於截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

運營中的商場

城市	商場數量	運營 總建築面積 — 平方米	投資物業 總建築面積 — 平方米	存貨 總建築面積 — 平方米	位置
哈爾濱	9	168,081	72,703	4,209	哈爾濱市南崗區東大直街、果戈里大街等街道及道里區石頭道街等街道的下方
瀋陽	3	210,602	80,225	92,163	瀋陽市皇姑區長江街及碧塘公園地下、瀋陽區中街及正陽街地下、和平區太原北街及中山路地下
廣州	1	47,554	4,250	-	廣州市站前路及站南路地下
武漢	1	69,209	19,827	-	武漢市漢正街、中山大道、利濟路、多福路及友誼南路地下
無錫	1	429,255 (附註1)	419,911 (附註1)	-	無錫市錫甘路18號
邯鄲	1	68,027	62,570	4,451	邯鄲市陵西大街、和平路及環城西路地下
莆田	1	55,084	43,194	-	莆田市文獻路、學園中街、學園南街地下
安陽	1	25,310	23,501	-	安陽市解放大道地下
贛州	1	59,900 (附註2)	45,339 (附註2)	-	贛州市文清路地下
撫順	1	10,596	10,596	-	撫順市中央大街、東一街地下
岳陽	1	81,780 (附註3)	41,780 (附註3)	27,895	岳陽市東茅嶺路和商業步行街地下
錦州	1	40,765	10,765	29,614	錦州市中央大街、洛陽路、上海路地下
總計	22	1,266,163	834,661	158,332	

附註：

1. 包括56,507平方米的停車場
2. 包括25,040平方米的停車場
3. 包括9,908平方米的停車場

項目儲備(包括在建項目)

在建項目#	發展進度	用途	預計完工時間	開工		投資物業		存貨	
				總建築面積 — 平方米	總建築面積 — 平方米	總建築面積 — 平方米	總建築面積 — 平方米		
1	在建	商業	2017	60,669	40,669	20,000	重慶市巴南區巴縣大道地下		
2	在建	商業	2017	40,379	20,379	20,000	重慶市大渡口區錦霞路地下		
3	在建	商業	2017	118,000	118,000	-	鞍山市高新廣場地下		
4	在建	商業	2017	135,190	100,190	35,000	三亞市迎賓路地下		
5	在建	商業	2017	118,058	88,058	30,000	瀋陽市朝陽街及周邊五條街道地下、民主路地下		
6	在建	商業	2017	423,890 (附註1)	273,890 (附註1)	150,000	東莞市濱海大道地下		
7	在建	商業	2017	23,282	13,282	10,000	秦皇島市海港區文化路地下		
8	在建	商業	2017	18,928	-	18,928	鞍山市東山街地下		
9	在建	商業	2017	86,000 (附註2)	61,000 (附註2)	25,000	鷹潭市中心廣場、勝利路、交通路、鷹潭公園地下		
10	在建	商業	2017	228,000 (附註3)	178,000 (附註3)	50,000	東莞市八達大道、太平廣場、文廣中心、人民中路地下		
11	在建	商業	2015	41,861 (附註4)	6,861 (附註4)	35,000	廣州市站前路地下		
12	在建	商業	2017	30,000	5,000	25,000	煙台市西大街地下		
合計				1,324,257	905,329	418,928			

管理層討論及分析

項目儲備(包括在建項目)(續)

已批項目及計劃開工當中		發展進度	用途	預計完工時間	立項批准 總建築面積 一平方米	位置	
1	哈爾濱項目四期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	15,738	哈爾濱市松花江路地下	
2	哈爾濱項目五期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	10,000	哈爾濱市文教街地下	
3	哈爾濱項目六期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	31,500	哈爾濱市尚志大街及十二道街地下	
4	天津項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	121,220	天津市金鐘橋大街地下	
5	天津西站南廣場項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	100,000	天津市西站南廣場地下	
6	湖北武漢西北湖項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	450,000	武漢市江漢區建築大道、西湖、北湖和噴泉公園水面以下以及建設大道、新華路地下	
7	深圳項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	160,000	深圳市華強北路和紅荔路地下	
8	山東青島項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	500,000	青島市敦化路、連雲港路地下	
9	江蘇無錫太湖廣場項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	250,000	無錫太湖廣場地下	
10	河北張家口項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	150,000	張家口市五一大街、東安大街、勝利北路、宣化路及解放路地下	
11	江西鷹潭項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	69,000	鷹潭市交通路、四海西路、四海東路地下	
12	山東煙台項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	56,000	煙台市西大街地下	
13	河北秦皇島項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	96,718	秦皇島市文化路地下	
14	河南鄭州項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	350,000	鄭州市金水東路及衡山路地下	
15	河南洛陽項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	194,840	洛陽市龍門大道地下	
16	安徽蕪湖項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	150,000	蕪湖市赭山公園及北京西路地段地下	
17	雲南昆明項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	200,000	昆明市環城南路、東寺街、西昌路、海埂路地下	
18	江西南昌八一大道項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	162,000	南昌市八一大道地下	
19	貴州貴陽項目一期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	420,000	貴陽市瑞金路、延安路、大南門、站前廣場及周邊十五條街道的地下	
合計					3,487,016		
總計					4,811,273	905,329	418,928

附註：

1. 包括總建築面積為30,000平方米的停車場
2. 包括總建築面積為18,476平方米的停車場
3. 包括總建築面積為25,385平方米的停車場
4. 包括總建築面積為5,587平方米的停車場

所有在建項目均由國內附屬公司100%持有

* 由90%權益的附屬公司持有

待定 待定

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團的資產總額分別達人民幣34,156.9百萬元及人民幣37,308.6百萬元。就二零一五年六月三十日的財務資源而言，本集團的銀行存款和現金合計為人民幣817.3百萬元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣884.5百萬元）。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，受限制銀行存款總額分別為人民幣212.4百萬元及人民幣2,580.8百萬元。

於二零一四年十一月二十四日，本公司宣佈有關收購全部優先票據的收購要約，以及有關修訂及豁免優先票據所附契約的同意徵求（「同意徵求」）。於該相同日期，本公司亦宣佈按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份的基準，按每股0.32港元的價格供股合共10,574,066,000股供股股份（「供股」）。

收購要約及同意徵求的結果已於二零一四年十二月三十一日公佈。其接納結果令人滿意。本公司已接獲合共221,291,000美元的二零一五年到期的優先票據（佔未贖回本金總額的73.8%）及合共438,802,000美元的二零一六年到期的優先票據（佔未贖回本金總額的73.1%）。同意徵求亦獲得成功。本公司已分別自二零一五年到期的優先票據本金總額的90.0%及二零一六年到期的優先票據本金總額的94.6%的持有人取得同意。須向優先票據持有人支付的收購要約資金總額連同應計利息合共為587,785,700美元。該筆付款已於二零一五年一月七日以供股所得款項淨額及先前安排於同日提取的新銀行貸款予以清償。

供股已於二零一五年一月二日不再附帶條件。根據該接納結果，供股的認購比率約為92%。供股所得款項淨額約為3,297百萬港元，其中大部分款項已用於撥付收購要約。

槓桿比率乃根據附息借款總額除以資產總額計算得出，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，槓桿比率分別為18.2%及23.0%。

本集團主要以其營運產生的循環現金流償還債項。加上從資本市場籌得的款項及銀行貸款，我們有信心本集團應有充足的財務資源償還未來的債項，以及應付其營運資金及未來發展所需。

管理層討論及分析

外幣風險

由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行（「央行」）或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。外幣付款（包括中國境外收益的匯款）均受外幣的可用性（取決於本集團列示收益的外幣單位）所限，並必須附有政府批文並通過央行進行。

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於香港及中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把資金匯到海外須受到中國政府所制定的匯兌限制所規管。本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團亦於香港存有以美元或港元計值的若干銀行結餘，優先票據則以美元計值。本集團以中國附屬公司的功能貨幣（人民幣）和海外集團實體的功能貨幣（港幣）以外的貨幣為單位進行的融資交易，均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值或升值，都會影響本集團的業績。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

資本承擔

截至二零一五年六月三十日，本集團已訂約但未撥備及已授權但未訂約的未來資本開支分別約為人民幣2,672.6百萬元及人民幣2,265.0百萬元（於二零一四年十二月三十一日：分別為人民幣2,590.5百萬元及人民幣2,384.4百萬元）。

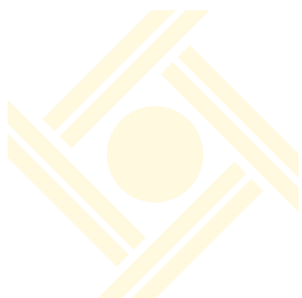
為買方提供的擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，所作出的擔保分別為人民幣233.8百萬元及人民幣300.5百萬元。有關擔保及存款責任將隨著買家償還貸款本金而解除。

資產抵押

本集團位於中國境內的附屬公司與若干銀行就提供給經營權買方的抵押貸款達成協議。按協議，本集團的附屬公司用存款作為這些貸款的還款擔保。在買方償還了貸款本金後對這些存款的限制便隨之解除。截至二零一五年六月三十日，作為買方銀行貸款擔保之銀行存款為人民幣88.0百萬元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣116.4百萬元）及作為本集團銀行貸款擔保之銀行存款為人民幣124.4百萬元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣13.2百萬元）。

還有，位於中國境內的部份投資物業已為銀行貸款作抵押。



人力資源

於二零一五年六月三十日，本集團聘用 1,343 名員工（於二零一四年六月三十日：2,130 名）。本集團員工的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一四年六月三十日止六個月的薪酬總額分別約人民幣 120.1 百萬元及人民幣 103.4 百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及發展他們的事業，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金，而中國員工亦參與類似計劃。

本公司的股東已於二零零八年八月二十五日舉行的股東特別大會上採納一項本公司購股權計劃，以鼓勵（其中包括）我們的員工努力工作以提升本集團的價值。

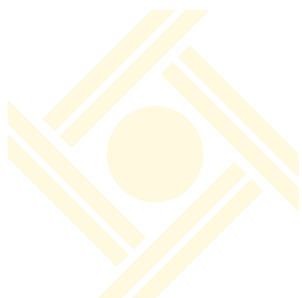
其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份／相關股份中的好倉／淡倉：

董事姓名	身份	權益性質 (附註1)	已發行股份／ 相關股份數目	本公司的概約 權益百分比
戴永革先生	實益擁有人	L	153,900,000	0.48%
	於受控制法團的權益	L(附註2)	16,146,900,132	50.90%
	配偶權益	L(附註3)	12,243,902,439	38.59%
	於受控制法團的權益	S	66,556,293	0.20%
王宏放先生	實益擁有人	L	28,050,000	0.09%
	於受控制法團的權益	L	7,575,000	0.02%
張大濱先生	實益擁有人	L	3,000,000	0.00%
	於受控制法團的權益	L	13,100,000	0.05%
王春蓉女士	於受控制法團的權益	L	33,600,000	0.10%
張興梅女士	於受控制法團的權益	L(附註4)	12,243,902,439	38.59%
	配偶權益	L(附註5)	16,300,800,132	51.38%
	配偶權益	S	66,556,293	0.20%





(b) 於本公司相聯法團的股份中的好倉

董事姓名	身份	相聯法團名稱	普通股數目	相聯法團的 已發行股本 百分比
戴永革先生	實益擁有人	耀山投資有限公司 (「耀山」)	1	100.00%
	於受控制法團的權益	超智投資有限公司 (「超智」)	1	100.00%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 戴永革先生被視為於透過受控制法團超智、裕標控股有限公司及季澤有限公司持有的有關股份中擁有權益。
- (3) 戴永革先生被視為於其配偶張興梅女士持有的股份中擁有權益。
- (4) 張興梅女士被視為於透過受控制法團新喜有限公司持有的有關股份中擁有權益。
- (5) 張興梅女士被視為於其配偶戴永革先生持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司或其聯營公司各董事或主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何其他權益。

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

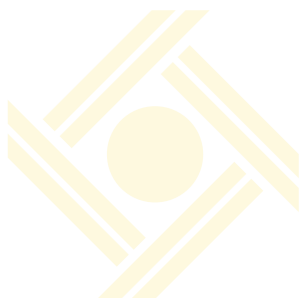
於二零一五年六月三十日，以下主要股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	已發行股份數目／ 權益性質(附註1)	本公司的概約 權益百分比
超智	實益擁有人	15,383,738,082 (L)	48.49%
	實益擁有人	66,556,293 (S)	0.20%
耀山(附註2)	於受控制法團的權益	15,383,738,082 (L)	48.49%
	於受控制法團的權益	66,556,293 (S)	0.20%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 戴永革先生於耀山的全部已發行股本中擁有權益，而耀山於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，戴永革先生及耀山被視作或當作於超智實益擁有的股份中擁有權益。

除上文披露者外及就董事所知，於二零一五年六月三十日，概無任何其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員)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部份第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須記錄在該條例所述之登記冊內之權益或淡倉。





(c) 購股權計劃

本公司已於二零零八年八月二十五日採納購股權計劃。於二零一四年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權。截至二零一五年六月三十日止六個月並無授出、行使、註銷及已失效的購股權。

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司未曾接獲有關於本公司股份或相關股份的任何其他權益或淡倉的通知。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一四年十一月二十四日，本公司要約收購其於二零一零年五月十八日發行本金總額300,000,000美元之未贖回二零一五年到期11.75%優先票據及其於二零一零年九月十日和二零一零年十一月十五日發行本金總額600,000,000美元之未贖回二零一六年期13.0%優先票據。於二零一五年一月七日，本公司完成收購要約，以購買本金總額為221,291,000美元的二零一五年到期的優先票據及本金總額為438,802,000美元的二零一六年期到期的優先票據，分別相當於未償還優先票據總本金總額約73.8%及73.1%。

除上述所披露外，截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治常規

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月內一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，惟下文所述情況除外：

守則條文第A.2.7條

由於本公司主席和非執行董事的行程滿檔，主席沒有與獨立非執行董事和其他非執行董事舉行正式會議。主席可透過單對單或小組會議與獨立非執行董事和非執行董事定期溝通，以了解其關注及討論相關事務。

守則條文第A.6.7條及E.1.2條

由於其他業務承擔或海外安排，本公司主席及部份獨立非執行董事和其他非執行董事未能出席於二零一五年六月二十五日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)。在主席缺席的情況下，本公司執行董事王宏放先生獲委任為股東周年大會之替任主席。為確保主席及其他非執行董事(包括獨立非執行董事)能出席將來舉行的股東周年大會，董事會將儘早確認股東周年大會的日子並通知他們。

除以上披露外，截至二零一五年六月三十日止六個月，並無任何偏離企業管治守則內的守則條文。

其他資料

董事進行的證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所列明的規定準則。

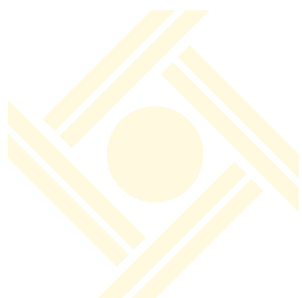
按上市規則第 13.51B(1) 條規定就董事資料變動之披露

根據上市規則第 13.51B(1) 條，本公司董事資料於刊發二零一四年年報以後的變動載列如下：

戴彬先生的月薪自二零一五年八月一日起由港幣 100,000 元調整至港幣 400,000 元。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程及內部監察系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。





獨立審閱報告

審閱報告

致人和商業控股有限公司董事會

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下稱「我們」)已審閱列載於第19頁至第46頁的中期財務報告，此中期財務報告包括人和商業控股有限公司(「貴公司」)於二零一五年六月三十日的合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的合併損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則委員會頒佈的《國際會計準則》第34號 — 「中期財務報告」的規定編制中期財務報告。董事須負責根據《國際會計準則》第34號編制及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所約定的業務條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號 — 「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務會計事項的人員，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港核數準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們能夠發現在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們認為於二零一五年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則》第34號 — 「中期財務報告」的規定編制。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一五年八月二十七日

合併損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	4	243,385	274,787
銷售成本		–	(6,753)
毛利		243,385	268,034
投資物業評估減值淨額	10	(818,869)	(914,261)
出售投資物業(虧損)/溢利	5	(120)	2,571
其他收入	6	44,230	50,928
行政費用		(393,140)	(194,055)
其他經營費用		(93,490)	(155,508)
經營虧損		(1,018,004)	(942,291)
融資收入		584,162	99,153
融資費用		(273,987)	(212,441)
融資收入/(費用)淨額	7(a)	310,175	(113,288)
所得稅前虧損	7	(707,829)	(1,055,579)
所得稅	8	174,177	171,925
期間虧損		(533,652)	(883,654)
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		(519,835)	(844,277)
非控股權益		(13,817)	(39,377)
期間虧損		(533,652)	(883,654)
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	9	(1.64)	(3.81)

(經重列)

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。



合併損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	截至6月30日止6個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
期間虧損	(533,652)	(883,654)
期間其他全面收益(已扣除稅項及經重新分類調整)：		
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	(4,305)	(57,808)
期間全面收益總額	(537,957)	(941,462)
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	(524,140)	(902,085)
非控股權益	(13,817)	(39,377)
期間全面收益總額	(537,957)	(941,462)

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況表

二零一五年六月三十日－未經審核

(以人民幣列示)

		2015年 6月30日	2014年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業和設備		457,901	474,215
投資物業	10	25,641,004	26,198,046
無形資產		11,119	11,123
商譽	11	363,792	363,792
其他資產	14	1,138,245	1,249,634
遞延稅項資產	18(a)	142,282	135,262
應收賬款和其他應收款	13	466,266	520,528
非流動資產總額		28,220,609	28,952,600
流動資產			
存貨	12	4,686,514	4,579,443
應收賬款和其他應收款	13	432,504	2,892,110
銀行結餘和庫存現金	15	817,292	884,493
流動資產總額		5,936,310	8,356,046
流動負債			
付息借款	17(ii)	2,311,008	3,185,101
應付帳款和其他應付款	16	2,833,153	5,534,252
本期稅項		6,393	18,538
流動負債總額		5,150,554	8,737,891
流動資產／(負債)淨值		785,756	(381,845)
資產總額減流動負債		29,006,365	28,570,755

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。



合併財務狀況表

二零一五年六月三十日 – 未經審核 (續)
(以人民幣列示)

		2015年 6月30日	2014年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
附息借款	17(i)	3,888,637	5,403,091
遞延稅項負債	18(b)	3,891,826	4,059,703
預收款項	19	550,423	539,617
非流動負債總額		8,330,886	10,002,411
資產淨值			
		20,675,479	18,568,344
資本和儲備			
股本		269,968	186,376
儲備		20,279,448	18,242,088
本公司權益股東應佔權益總額		20,549,416	18,428,464
非控股權益		126,063	139,880
權益總額		20,675,479	18,568,344

董事會於二零一五年八月二十七日核准並許可發出。

戴永革
主席

王宏放
董事

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分										
	資本							總額	非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備				保留盈利
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2014年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	629,836	13,409	128,704	12,844,639	20,119,045	187,910	20,306,955
截至2014年6月30日止											
6個月權益變動											
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(844,277)	(844,277)	(39,377)	(883,654)
其他全面收益	-	-	-	-	-	(57,808)	-	-	(57,808)	-	(57,808)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(57,808)	-	(844,277)	(902,085)	(39,377)	(941,462)
於2014年6月30日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	629,836	(44,399)	128,704	12,000,362	19,216,960	148,533	19,365,493

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。



合併權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月 未經審核 (續)
(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔部分

	資本								總額	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備	保留盈利			
	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6月30日及											
2014年7月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	629,836	(44,399)	128,704	12,000,362	19,216,960	148,533	19,365,493
截至2014年12月31日止											
6個月權益變動											
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(822,236)	(822,236)	(8,653)	(830,889)
其他全面收益	-	-	-	-	-	33,740	-	-	33,740	-	33,740
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	33,740	-	(822,236)	(788,496)	(8,653)	(797,149)
轉入儲備基金	-	-	-	-	5,607	-	-	(5,607)	-	-	-
於2014年12月31日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	635,443	(10,659)	128,704	11,172,519	18,428,464	139,880	18,568,344

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月 一 未經審核 (續)

(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分										
	資本								總額	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備	保留盈利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	635,443	(10,659)	128,704	11,172,519	18,428,464	139,880	18,568,344
截至2015年6月30日止											
6個月權益變動											
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(519,835)	(519,835)	(13,817)	(533,652)
其他全面收益	-	-	-	-	-	(4,305)	-	-	(4,305)	-	(4,305)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(4,305)	-	(519,835)	(524,140)	(13,817)	(537,957)
根據供股計劃發行股份	83,592	2,561,500	-	-	-	-	-	-	2,645,092	-	2,645,092
於2015年6月30日的結餘	269,968	8,740,585	7,508	129,488	635,443	(14,964)	128,704	10,652,684	20,549,416	126,063	20,675,479

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。



簡明合併現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月 一 未經審核

(以人民幣列示)

	截至6月30日止6個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
	附註	
經營活動		
經營活動所用現金	(249,554)	(120,560)
已付所得稅	(12,864)	(31,818)
經營活動所用的現金淨額	(262,418)	(152,378)
投資活動		
增置投資物業	(196,448)	(300,957)
出售附屬公司所得款項(扣除已出售的現金)	–	260,190
定期存款減少	51,552	178,460
其他投資活動產生的現金	24,626	60,548
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(120,270)	198,241
融資活動		
新增貸款所得款項	2,973,682	730,000
償還貸款	(883,700)	(145,400)
償還優先票據	(480,747)	–
優先票據的要約收購	(3,471,671)	–
已付利息	(395,651)	(445,940)
根據供股計劃發行股份所得款項	2,645,092	–
其他融資活動(所用)/產生的現金	(19,722)	3,197
融資活動產生的現金淨額	367,283	141,857
現金和現金等價物(減少)/增加淨額	(15,405)	187,720
於1月1日的現金和現金等價物	15	832,941
外幣匯率變動的影響		(244)
於6月30日的現金和現金等價物	15	817,292

第27至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

1 編制基準

人和商業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)的中期財務報告已按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用的披露條文編制，包括符合國際會計準則委員會所頒佈的《國際會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定。本中期財務報告於二零一五年八月二十七日許可發出。

除預期將反映於二零一五年年度財務報表的會計政策變更外，本中期財務報告已按照二零一四年度財務報表所採用的相同的會計政策編制。會計政策變更的詳情載列於附註2。

管理層需在編制符合《國際會計準則》第34號規定的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及直至目前為止的資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包括簡明合併財務報表和若干選定的解釋附註。這些附註闡述了對瞭解自二零一四年度財務報表刊發以來本集團的財務狀況和業績方面的變動確屬重要的若干事件和交易。本簡明合併中期財務報表和其中所載的附註並未載有按照國際會計準則委員會所頒佈的《國際財務報告準則》的要求編制完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告雖未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號—「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載列於第18頁。

雖然本中期財務報告所載有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司在該財政年度根據《國際財務報告準則》編制的年度財務報表，但這些財務資料均取自該等財務報表。截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表可於本公司的註冊辦事處索取。核數師已在其二零一五年三月二十六日的報告中對這些財務報告發表了無保留意見。





未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

2 會計政策的修訂

國際會計準則委員會頒佈了下列對《國際財務報告準則》的修訂，這些修訂在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。

- 《國際財務報告準則》的年度改進(2010至2012年度週期)
- 《國際財務報告準則》的年度改進(2011至2013年度週期)

以上修訂沒有對本集團在本期間或以往期間編制或呈報的業績和財務狀況產生重大的影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

3 分部報告

根據《國際財務報告準則》第8號的規定，本集團應根據主要經營決策者在考慮及管理本集團時所用的方法進行分部披露，把各報告分部所報告的數額作為計量數據，以供本集團的主要經營決策者評估分部的業績，以及對經營事宜進行決策。

本集團以單一分部的形式——即購物商場業務——管理業務。本集團最高行政管理人員以集團為基礎進行績效評估和資源分配。因此，本集團並無呈報經營分部資料。

本集團的經營業務均位於中華人民共和國(「中國」)境內，並無呈報地區分部報告。

4 收入

	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營租賃	243,385	265,967
轉讓經營權	—	8,820
	243,385	274,787

本集團的客戶基礎多元化，截至二零一五年六月三十日止六個月期間，並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

5 出售投資物業(虧損)/溢利

本集團期內出售了之前以投資物業方式持有的部分購物商場鋪位。有關出售在該等購物商場鋪位的經營權轉讓予買方時完成。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

6 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	44,265	49,384
出售物業和設備(虧損)/收益淨額	(35)	170
其他	-	1,374
	44,230	50,928

7 所得稅前虧損

(a) 融資收入/(費用)淨額

	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	13,637	3,032
— 應收貸款收入	11,840	-
— 優先票據的要約收購收益(附註17(i)(a))	547,363	-
— 應收賬款的利息收入	11,322	96,121
	584,162	99,153
融資費用		
— 附息借款的利息	(312,787)	(462,293)
減：資本化為投資物業和存貨的利息開支*	54,390	237,439
	(258,397)	(224,854)
— 應收賬款的折讓影響	(17,993)	-
— 外匯收益淨額	2,714	12,715
— 銀行手續費及其他	(311)	(302)
	(273,987)	(212,441)
	310,175	(113,288)

* 利息支出已按每年13.67%至13.72%的年利率資本化(截至二零一四年六月三十日止六個月：7.38%至13.72%)。



未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

7 所得稅前虧損(續)

(b) 其他項目

	附註	截至6月30日止6個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
修理和維護		34,243	51,217
公用事業費用		19,778	27,342
物業和設備折舊		19,715	21,688
經營租賃費用		11,122	13,431
應收款項減值虧損	13(iii)	135,420	-

8 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅		
期間撥備	11,842	18,226
以往年度撥備(過剩)/不足	(11,122)	2,945
土地增值稅	-	590
遞延稅項		
暫時性差異的轉回和產生	(174,897)	(193,686)
	(174,177)	(171,925)

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，由二零零八年一月一日起，本集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

8 所得稅(續)

(ii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業(「外商投資企業」)的境外投資者須按在中國的外商投資企業在二零零八年及以後的溢利所產生的股息計徵10%的預提稅。此外，假如中國與其他國家訂立的稅務條約中所規定的預提稅稅率較為優惠，則應採用該優惠稅率就股息計提預提稅。根據國內與香港所簽訂的《避免雙重徵稅安排》，假如一家香港公司直接持有一家國內公司25%或以上的權益，則該香港公司須就其在中國產生的股息收入按5%計徵預提稅。由於本集團旗下外商投資企業的控股公司為香港公司(「本集團的香港控股公司」)，本集團按5%預提稅稅率計徵相關預提稅。

隨著當局實施《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009] 601號)，本集團的香港控股公司須獲得稅務機關認定「受益所有人」身份，才能按5%計徵相關預提稅。於二零一五年六月三十日，本集團已為所有宣派股息的中國境內公司取得當局的批准。

(iii) 根據開曼群島和英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。

(iv) 由於本集團並無在本期間賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。

(v) 本集團所開發以供在中國境內銷售並擁有合法業權的物業，須根據《中華人民共和國土地增值稅法》繳納土地增值稅。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

9 每股基本及攤薄虧損

每股基本虧損是按照本公司普通股權益股東的應佔虧損人民幣519,835,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：虧損人民幣844,277,000元)以及本審閱期間內已發行普通股的加權平均數31,722,198,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月(經重列)：22,145,685,000股)計算，經調整以反映在二零一五年一月根據供股計劃的股份發行。在計算每股虧損時，供股中包含的零代價紅股部分視同在比較期間之初已發行在外，並據此計算截至二零一四年六月三十日止六個月發行在外的加權平均股數。

在截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間，每股攤薄虧損的計算基礎與每股基本虧損相同。





未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

10 投資物業

	已落成物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
按公允價值：			
於2015年1月1日	16,083,700	10,114,346	26,198,046
增置(ii)	198,411	64,348	262,759
處置	(932)	–	(932)
公允價值調整	(211,579)	(607,290)	(818,869)
於2015年6月30日	16,069,600	9,571,404	25,641,004

(i) 本集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。

於二零一五年六月三十日，本集團所有已落成投資物業和在建物業由獨立測量師行——中和邦盟評估有限公司（「中和邦盟」）（其部分員工為香港測量師學會資深會員）進行重估，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。本集團已落成投資物業是參照可比市場交易對物業的現況進行估值。本集團在建投資物業的估值，是估計假設該等物業已經按照相關開發計劃竣工時的公允價值，然後扣減完成建造工程的估計成本、融資成本、營銷及法律成本、開發商為風險計提的準備和溢利等。

(ii) 該公司計劃為若干商場重新定位，為此，本公司已向買方收購若干商鋪。本期增置的已落成物業主要為這些收購的商鋪。

(iii) 於二零一五年六月三十日，初始成本為人民幣1,606,976,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣2,198,275,000元）的投資物業已作為本集團附息借款的抵押品（附註17）。

11 商譽

商譽與收購無錫招商城有限公司（「無錫項目」）相關。無錫項目被確認為一個現金產出單元（「現金產出單元」），該現金產出單元的可收回數額是根據使用價值計算而釐定。這些計算方法使用現金流量預測（基於經管理層批准的財務預算），共涵蓋10年。超出10年期的現金流量按估計加權平均增長率4%推斷。現金流量以折現率7.7%折現。所用折現率是能反映特定業務風險的稅前折現率。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

12 存貨

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
在建物業	2,694,865	2,590,223
已落成物業	1,947,402	1,943,722
商品	44,247	45,498
	4,686,514	4,579,443

本集團建造購物商場，並將購物商場部分鋪位的經營權轉讓給買方。在建物業和已落成物業的存貨結餘是指經營權將於未來轉讓給買方的購物商場鋪位的成本。

13 應收賬款和其他應收款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應收賬款(i)/(ii)	678,336	713,713
銀行存款(附註14(i))	105,759	2,483,177
收購按金(v)	110,000	110,000
其他	162,212	127,865
	1,056,307	3,434,755
減：呆帳準備(iii)	(157,537)	(22,117)
	898,770	3,412,638
代表：		
— 非流動	466,266	520,528
— 流動	432,504	2,892,110
	898,770	3,412,638

除下文附註13(i)所披露的情況外，應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。



未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

13 應收賬款和其他應收款(續)

(i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%至50%現金，餘額將主要由買方通過商業銀行的貸款或現金清付。於二零一五年六月三十日，管理層估計可收回以下應收款：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1年內	59,607	176,142
1年以上	618,729	537,571
	678,336	713,713

(ii) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款和其他應收款中的應收賬款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
6個月內	430	8,991
6個月至1年	7,460	8,195
1年以上	670,446	696,527
	678,336	713,713

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

13 應收賬款和其他應收款(續)

(iii) 應收賬款減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除非本集團認為收回的可能性極低，則會直接沖銷應收賬款。

呆帳準備的變動如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	22,117	6,370
已確認減值損失	135,420	15,747
於6月30日/12月31日	157,537	22,117

於二零一五年六月三十日，本集團已個別釐定為減值的應收賬款和其他應收款為人民幣157,537,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣22,117,000元)。個別減值的應收款是指管理層根據現有資料評估為不可收回的數額。因此，本集團已就此確認呆帳特定準備。

(iv) 沒有減值的應收賬款

已逾期但未減值的應收款涉及多個獨立的經營權買方，這些買方正在獲取銀行貸款以償還欠款，或已與本集團協定每半年分期還款時間表。根據經營權轉讓協議，若買方未能償還本集團應收款，本集團有權將商鋪租予他人，以補償本集團的損失。根據本集團對這些買方所作的信貸質量評估，以及本集團有權獲得的補償，本公司董事認為可收回應收賬款，因此無須進行減值。

(v) 收購按金

餘額是指為本集團收購中國境內一個新項目作擔保的按金。





未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

14 其他資產

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
銀行存款(i)	106,624	97,605
建築工程預付款	797,456	917,864
收購非控股權益預付款(ii)	234,165	234,165
	1,138,245	1,249,634

(i) 銀行存款是為貸款提供擔保的存款：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1年內償還(附註13)		
— 為買方銀行貸款作擔保(a)	35,759	24,975
— 為銀行貸款作抵押(b)	70,000	7,000
— 供股所得款項(c)	—	2,451,202
	105,759	2,483,177
逾1年後償還		
— 為買方銀行貸款作擔保(a)	52,238	91,444
— 為銀行貸款作抵押(b)	54,386	6,161
	106,624	97,605
	212,383	2,580,782

- (a) 本集團位於中國境內的附屬公司與若干銀行就提供給經營權買方的貸款達成協議。按協議，本集團用存款作為這些貸款的還款擔保。在買方償還了貸款本金後對這些存款的限制便隨之解除。
- (b) 此款項是指為了向若干國內銀行獲取銀行貸款作抵押的存款(參閱附註17(i)(b))。在本集團償還相關銀行貸款後對這些存款的限制便隨之解除。
- (c) 本集團建議供股，按股東於二零一四年十二月九日所持股份每兩股供一股的基準進行供股，每股認購價為港幣0.32元(「供股」)。於二零一四年十二月三十一日，本集團通過供股向股東取得人民幣2,451,202,000元的款項。供股所得款項限於二零一五年一月二日供股不再附帶條件時用於認購供股股份。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

14 其他資產(續)

- (ii) 收購非控股權益預付款是指收購卓智集團有限公司(「卓智」)的全部已發行股本預付的款項。卓智持有本集團的一家中國境內附屬公司東莞新天地的10%股本權益。於二零一五年六月三十日，本集團仍未完成上述收購項目。

15 銀行結餘和庫存現金

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
庫存現金	10,258	9,043
銀行結餘	807,034	875,450
	817,292	884,493
代表：		
— 現金和現金等價物	817,292	832,941
— 原定於3個月以上到期的定期存款	—	51,552
	817,292	884,493

16 應付帳款和其他應付款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
預收款項(i)	293,937	374,002
應付建築工程款項(ii)	1,615,864	1,707,394
其他應付稅項(iii)	121,912	110,444
按金(iv)	511,986	522,319
應付關聯方	1,232	20,554
應付薪金及福利費用	4,656	5,065
應付專業服務費用	29,216	16,106
應付利息	71,341	175,962
供股所得款項	—	2,451,202
其他	183,009	151,204
	2,833,153	5,534,252



未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

16 應付帳款和其他應付款(續)

- (i) 預期將會在一年內確認為收入的預收款項。
- (ii) 於報告期末應付建築工程款項的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1年內到期或按要求償還	1,615,864	1,707,394

- (iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，其稅率為總收入的5%，房產稅，其是按投資物業的計稅餘值或租賃收入計徵。
- (iv) 按金主要是指租戶為享有在經營租賃合約期滿時續租，以及在本集團日後開設購物商場時，就該等商場鋪位享有簽訂新經營租賃合約或經營權轉讓合約的特權而支付的租賃按金；以及本集團為確保客戶履行租賃協議而向客戶收取的按金。

17 附息借款

- (i) 非流動附息借款包括：

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
優先票據	(a)		
— 2015年優先票據		—	1,830,201
— 2016年優先票據		980,788	3,642,591
有抵押銀行和其他貸款	(b)	4,318,657	1,680,200
其他金融機構的有抵押貸款	(c)	800,200	1,375,200
		6,099,645	8,528,192
減：長期銀行貸款的即期部分	17(ii)	(430,020)	(419,700)
其他金融機構長期貸款的即期部分	(c)	(800,200)	(875,200)
優先票據的即期部分		(980,788)	(1,830,201)
		3,888,637	5,403,091

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

17 附息借款(續)

(i) 非流動附息借款包括：(續)

(a) 二零一零年，本公司合共發行了900,000,000美元的優先票據。

於二零一零年五月十八日，本公司發行了300,000,000美元的優先票據(「二零一五年優先票據」)。二零一五年優先票據的年利率為11.75%，每半年付息一次，已於二零一五年五月到期贖回。

於二零一零年九月十日及二零一零年十一月十五日，本公司合共發行了600,000,000美元的優先票據(「二零一六年優先票據」)。二零一六年優先票據的年利率為13%，每半年付息一次，將於二零一六年到期贖回。

二零一四年十一月，本公司開始進行要約收購，以現金回購所有發行在外的二零一五年優先票據和二零一六年優先票據(「要約收購」)，並於二零一五年一月七日完成交易。本公司回購二零一五年優先票據和二零一六年優先票據，涉及本金總額分別為221,291,000美元和438,802,000美元。

在完成要約收購後，金額為78,709,000美元的剩餘已發行二零一五年優先票據已於二零一五年五月到期贖回，而金額為161,198,000美元的剩餘已發行二零一六年優先票據則將於二零一六年到期贖回。

本集團在香港和英屬維爾京群島註冊的一些附屬公司已為於二零一零年發行的二零一六年優先票據提供擔保。在本集團悉數支付優先票據的最終付款後，擔保便隨之解除。

(b) 有抵押銀行和其他貸款是指中國境內附屬公司所借的銀行和其他貸款，年利率介乎5.535%至8.61%之間(二零一四年十二月三十一日：年利率介乎5.895%至8.61%之間)。

(c) 其他金融機構的有抵押貸款是指中國境內附屬公司向非銀行金融機構所借貸款，年利率介乎9%至16%之間(二零一四年十二月三十一日：年利率介乎7.68%至16%之間)。





未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

17 附息借款(續)

(ii) 短期貸款和借款包括：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(a)	100,000	60,000
優先票據的即期部分	980,788	1,830,201
長期銀行貸款的即期部分(附註17(i))	430,020	419,700
其他金融機構長期貸款的即期部分	800,200	875,200
	2,311,008	3,185,101

(a) 有抵押銀行貸款是指中國境內附屬公司所借的銀行貸款，本金總額為人民幣100,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣60,000,000元)，年利率介乎6.12%至6.16%之間(二零一四年十二月三十一日：介乎5.60%至6.72%之間)。有關貸款是以投資物業作抵押，並由本集團若干中國境內附屬公司提供擔保(二零一四年十二月三十一日：以投資物業作抵押)。

(iii) 銀行和其他貸款的還款期如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,330,220	1,354,900
1至2年	3,026,137	870,000
2至5年	564,500	567,500
5年後	298,000	323,000
	5,218,857	3,115,400

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

18 遞延稅項資產和負債

(a) 遞延稅項資產

遞延稅項資產主要是指本集團位於中國境內的公司未使用的可抵扣虧損。

(b) 遞延稅項負債

遞延稅項負債主要是指由於對投資物業作出公允價值調整而確認的遞延稅項負債。

19 非流動預收款項

該金額是本集團在轉讓商鋪的經營權前已收買方付款。根據經營權轉讓協議，商鋪的經營權預計於有關購物商場開始營過之日起計三年後轉讓予買方。於二零一五年六月三十日，根據合約將轉讓的存貨的賬面金額合共人民幣318,129,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣314,509,000元)。

20 資本、儲備和股息

(a) 股息

(i) 本中期應付權益股東的股息

本公司並無宣派截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

(ii) 於本中期核准並支付屬於上一財政年度應付權益股東的股息

本公司董事在截至二零一五年六月三十日止六個月沒有建議派發以前年度股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。





未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

20 資本、儲備和股息(續)

(b) 股本

	2015年6月30日		2014年12月31日	
	股數 千股	人民幣千元	股數 千股	人民幣千元
法定股本：				
每股面值0.01港元普通股	40,000,000		40,000,000	
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	21,148,132	186,376	21,148,132	186,376
根據供股計劃發行股份(c)	10,574,066	83,592	—	—
於6月30日/12月31日	31,722,198	269,968	21,148,132	186,376

(c) 根據供股計劃發行股份

二零一四年十二月九日，本集團建議進行供股，每持有兩股現有股份可按每股0.32港元的認購價供一股，於二零一五年一月八日，共10,574,066,000股普通股已按每股面值0.01港元發行。

21 或有事項

(a) 擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款(參閱附註14(ii))。於二零一五年六月三十日所作出的擔保金額為人民幣233,751,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣300,527,000元)。買方償還了貸款本金後，相關的擔保責任和對存款的限制便隨之解除。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

22 經營租賃

(a) 作為出租方

本集團以經營租賃方式出租其投資物業。根據不可解除的經營租賃在日後的應收最低租賃付款如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1年內	341,318	408,383
1至5年	40,881	39,143
5年以上	38,701	65,620
	420,900	513,146

(b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1年內	15,209	16,708
1至5年	31,372	35,422
5年以上	26,375	29,305
	72,956	81,435





未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

23 資本承擔

就開發購物商場而言，本集團於二零一五年六月三十日和二零一四年十二月三十一日未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
已訂約	2,672,649	2,590,450
已授權但未訂約	2,265,008	2,384,406
	4,937,657	4,974,856

24 重大關聯方交易

(a) 關鍵管理人員的酬金

本集團關鍵管理人員的酬金包括已付本公司董事和若干酬金最高人士的金額，詳情如下：

	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金和其他酬金	62,935	23,701
退休計劃供款	117	168
	63,052	23,869

未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

24 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
以經營租賃方式向下列各方租出		
— 董事	12	12
— 其他關聯方	32	32
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	400	400
償還董事款項(i)	19,722	30,163
應付董事款項	—	33,360
應付關聯方款項	100,000	—
償還關聯方款項	100,000	—
已獲董事擔保(ii)	2,858,000	700,000

- (i) 於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團向本公司主席戴永革先生支付款項，以償還債務。
- (ii) 戴永革先生就本集團若干中國境內附屬公司於截至二零一五年六月三十日止六個月向其他金融機構所借合共人民幣2,858,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣700,000,000元)的貸款提供擔保。貸款期由二零一四年一月六日至二零一六年十月二十日(截至二零一四年六月三十日止六個月：二零一四年一月六日至二零一六年六月二十七日)。

本公司非執行董事張興梅女士就若干中國境內附屬公司於截至二零一五年六月三十日止六個月向銀行和其他金融機構所借合共人民幣500,000,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣500,000,000元)的貸款提供擔保。貸款期由二零一四年六月二十日至二零一六年六月二十七日(截至二零一四年六月三十日止六個月：由二零一四年六月二十日至二零一六年六月二十七日)。





未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

25 金融工具的公允價值計量

本集團於報告期末沒有任何以公允價值計量的金融工具。

本集團按成本或攤銷成本入帳的金融工具的賬面金額，與其於二零一四年十二月三十一日和二零一五年六月三十日的公允價值數額分別不大，惟下列金融工具除外，其賬面金額和公允價值數額列示如下：

	2015年6月30日		2014年12月31日	
	賬面金額	公允價值	賬面金額	公允價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
優先票據	980,788	975,645	5,472,792	4,715,913
固定利率長期貸款	908,200	953,252	1,495,200	1,536,256
	1,888,988	1,928,897	6,967,992	6,252,169

26 結算日後事項

二零一五年六月九日，本公司與新喜有限公司(「賣方」)訂立了買賣協議。賣方是由本集團非執行董事兼戴永革先生之配偶張興梅女士最終持有的壽光地利農產品集團有限公司的全資附屬公司。根據買賣協議，本公司將收購賣方全資附屬公司利駿有限公司(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)的全部已發行股本(「收購」)。在完成收購後，本公司將控制中國境內八個農業產品批發市場的經營業務。

收購的總代價包括(i)本公司向賣方配發和發行12,243,902,439股代價股份；及(ii)本公司在完成收購之前或當時以貸款方式償付14.8億港元。

二零一五年七月二十七日(「收購日」)，所有條件均已達成或獲豁免，因此上述收購已告完成。根據代價股份於收購日的市價，總代價為8,092,159,000港元。