



# 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



年度報告  
2015



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	6
董事及高級管理人員簡介	18
董事會報告	26
公司管治報告	36
獨立核數師報告	44
合併損益表	46
合併損益及其他全面收益表	47
合併財務狀況表	48
合併權益變動表	50
合併現金流量表	52
財務報表附註	55
五年財務摘要	132



# 公司資料

## 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

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十二月三十一日止財政年度之全年業績。

## 市場環境

去年這個時候，我們已預計二零一五年宏觀經濟仍然充滿挑戰及可能會承受更大壓力。二零一五年已過去，全球局勢動盪，油價暴跌，全球經濟環境比預期更加複雜。各國經濟體在掙紮重回穩健的道路，唯獨美國聯邦儲備局於去年底上調聯邦基金利率25基點，為7年來首次。儘管如此，市場仍然擔心全球經濟環境脆弱。

二零一五年中國宏觀經濟新常態進入新階段的一年，也是全面步入艱難期的一年。宏觀經濟方面，中國經濟顯著下滑，二零一五全年GDP僅維持於6.9%水平。國內金融市場更是波動。國內A股市場經歷過年中高峰後迅速暴跌。此外，中國人民銀行在過去一年多次減息降准，以量化寬鬆政策應付經濟下行現象。同時，人民幣匯率在二零一五年出現多年來首次貶值的情況。這對全球經濟復蘇道路上添加了複雜的元素。

中國零售業方面，二零一五年對於所有從事與零售相關的企業來說，均是非常嚴峻的一年。國內消費處於疲弱情況，零售行業持續低迷。互聯網的發展和電商平台在國家鼓勵下更加普及，深入地影響市場和競爭格局。傳統零售渠道受到電商衝擊持續，因此，商場經營狀況持續下滑。本集團二零一五年的租金收入與去年同期相比有適度的下滑。

## 集團重大事項

### 收購農產品業務

本集團於二零一五年六月九日宣佈收購集團控股股東關聯方所持有的中國農產品批發市場。該交易已於二零一五年七月二十七日順利完成及交割。

上述收購完成後，集團目前除了地下商場業務外，同時在中國6個城市中經營8個農產品批發市場。本次收購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，抓緊中國農業龐大產業鏈中的商機。

## 主席報告書

### 海外貸款情況

本集團的全資附屬公司賢華企業有限公司(「借款方」),於二零一四年十一月二十四日取得一筆2.5億美元和3.9億港元的定期貸款(「銀團貸款」),該筆銀團貸款已用於支付二零一五年初完成的優先票據收購要約。根據該銀團貸款相關的貸款協議,借款方作出若干承諾,包括維持不低於若干水平的現金(「財務契諾」);同時在雙方協議的日期前向有關中國政府當局完成辦理一幅位於中國無錫的土地的按揭登記(「後決條件」)。對於上述各項承諾,本集團已要求臨時豁免至限期二零一五年十二月三十一日。雖然借款方已盡一切努力,務求在二零一五年十二月三十一日前完成相關規定,但仍未能在該日期前履行財務契諾和完成後決條件。本集團及借款方目前仍然繼續採取行動,履行及完成相關承諾。借款方亦正繼續尋求銀團貸款方對履行財務契諾和後決條件的豁免、同意和延期。

### 前景及展望

#### 擬出售地下商場資產

二零一六年本集團有多筆海外貸款及債務相繼到期償還,包括二零一六年三月九日到期的優先票據的餘額、上述的銀團貸款及其他海外貸款等。由於涉及金額較大,本集團於去年下半年已開始積極嘗試通過資本市場運作來募集資金,包括股票配售、債券及可轉債發行、以及其他結構性或私募投資等融資方案,唯二零一五年下半年開始,整體資本市場波動,投資環境未如理想,實踐上述融資方案具有重大挑戰性及不確定性。因此,本集團於本年初研究及考慮通過出售地下商場的項目來取得現金,用以償還債務。本集團董事會正評估和探索將本集團所持的地下商場項目(包括在建項目及計劃中項目)以招標方式出售的可行性,並於較早前聘任戴德梁行為獨家代理,負責探索市場反應,並負責為招標項目向本集團提供意見。





## 農產品業務

本集團對新收購的農產品業務未來發展充滿信心。農業向來是國家重點支持行業，不論是過去的「十二五計劃」還是當前的「十三五計劃」，「三農產業」（即農業、農村及農民）均是國家政策的重點。「十三五計劃」中關於三農產業的其中一個重點是大力推進農業現代化。創新及信息化是農業現代化的重要元素，因此農業電商，作為推動農業現代化的有效渠道，自國家提出及鼓勵「互聯網+」概念以來，一直備受關注。自二零一五年起，國家已經頒佈多項法規以鼓勵農村電子商務。此外，二零一六年國務院的「第一號文」中也強調了對農村電商發展的支持。

中國地域廣闊加上人口龐大，整個中國農產品產業鏈潛在巨大的商機。根據中國農業部的統計，二零一三年全國每年農產品批發交易額已達人民幣3.7萬億元。加上，農產品行業具有強大抗經濟週期的能力，對本集團而言，在未來國內經濟仍然處於疲弱狀態下，新收購的農產品業務將對本集團未來業務及發展起到非常重大的正面作用，未來將投放更多資源及努力發展農產品業務。

除了繼續經營現有的8個農產品批發市場外，本集團亦希望抓緊「互聯網+」的機遇。通過新收購的線下成熟的農產品市場以及其大量優質商戶資源，抓住發展一個正在的農產品電商交易平台，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，衷心感謝各地政府的支持，使我們的業務得以順利進行。

主席  
戴永革

二零一六年三月十七日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

本集團目前經營兩個業務，分別是地下商場業務及農產品業務。

### 地下商場業務

本集團目前在中國12個城市擁有及經營22個地下商場。截至二零一五年十二月三十一日，營運總建築面積（「總建築面積」）約1.27百萬平方米（「平方米」），可出租總建築面積約0.87百萬平方米。另外，集團擁有的項目儲備總建築面積達約4.81百萬平方米，其中包括(i)12個在建項目，總建築面積達約1.32百萬平方米；(ii)19個立項批准項目，總建築面積為3.49百萬平方米。

二零一五年對於所有從事與零售相關的企業來說，均是非常嚴峻的一年。國內消費處於疲弱情況，零售行業持續低迷。互聯網的發展和電商平台在國家鼓勵下更加普及，深入地影響市場和競爭格局。傳統零售渠道受到電商衝擊持續，因此，商場經營狀況持續下滑。本集團二零一五年的租金收入與去年同期相比有適度的下滑。

基於宏觀環境充滿挑戰及受資金限制，本集團繼續及進一步放緩開發新項目。年內，本集團的物業組合並無新增購物商場，亦無新項目開工。就在建項目而言，廣州二期項目的工程已竣工，預計二零一六年開始銷售及／或運營。



運營中的商場

城市	商場數量	運營		投資物業		存貨		位置
		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	總建築面積 — 平方米	總建築面積 — 平方米	
哈爾濱	9	168,081	83,402	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	44,579	-			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	23,583	-			安陽市解放大道地下	
贛州	1	59,900 (附註2)	47,639 (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)	27,795			岳陽市東茅嶺路和商業步行街地下	
錦州	1	40,765	10,765	29,581			錦州市中央大街、洛陽路、上海路地下	
<b>總計</b>	<b>22</b>	<b>1,266,163</b>	<b>872,494</b>	<b>158,199</b>				

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



## 管理層討論及分析

### 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		位置
				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	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	2018	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	2018	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	2018	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	2018	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	2018	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	2016	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
<b>合計</b>				<b>1,324,257</b>	<b>905,329</b>	<b>418,928</b>				

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		位置
					總建築面積 — 平方米	— 平方米	
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		鄭州市金水東路及衛山路地下
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		蕪湖市龍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
<b>合計</b>					<b>3,487,016</b>		
<b>總計</b>					<b>4,811,273</b>	<b>905,329</b>	<b>418,928</b>

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

## 管理層討論及分析

### 農產品業務

本集團於二零一五年七月二十七日完成收購由本集團控股股東關聯方持有的農產品業務。收購完成後，截至二零一五年十二月三十一日，本集團在中國6個城市中經營8個農產品批發市場。

#### 營運中的農產品批發市場

農產品批發市場	地點	建築面積 (平方米) (附註1)	二零一五年收入 (人民幣千元)
中國壽光農產品物流園	山東省壽光市	537,003	54,442
貴陽農產品物流園	貴州省貴陽市	173,620	56,766
哈爾濱哈達農產品市場	黑龍江省哈爾濱市	202,746	128,876
哈爾濱友誼農產品市場	黑龍江省哈爾濱市	17,952	8,571
		(附註2)	
齊齊哈爾哈達農產品市場	黑龍江省齊齊哈爾市	49,106	31,694
		(附註3)	
牡丹江國際農產品物流園	黑龍江省牡丹江市	116,758	17,895
瀋陽壽光地利農副產品市場	遼寧省瀋陽市	210,199	88,397
		(附註4)	
<b>合計</b>		<b>1,307,384</b>	<b>386,641</b>

附註：

1. 相關市場的土地及房產並不由本集團所擁有。除了下述註釋內標明，所有上述土地及房產均根據由收購之賣方及集團簽署的租賃框架協議（「租賃框架協議」）項下，由相關土地及房產擁有人（本集團控股股東所控制的實體）租賃予集團作為經營該等市場之用。根據《租賃框架協議》，由二零一五年七月二十七日起至二零一八年十二月三十一日止，上述所有土地及房產之每年租金為人民幣100百萬元，不包括營運開支、物業稅及其他支銷在內。
2. 在總建築面積約17,952平方米中，其中約15,552平方米是租自集團控股股東的關聯方，約2,400平方米則租自獨立第三方。
3. 在總建築面積約49,106平方米，其中約40,175平方米是租自集團控股股東的關聯方，約8,931平方米則租自獨立第三方。
4. 在總建築面積約210,199平方米，其中約149,931平方米是租自集團控股股東的關聯方，約60,268平方米則租自獨立第三方。

本次收購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，除上述8個農產品批發市場，本集團目標利用其線下市場資源，發展及打造一個真正的「農電商」交易平台。

## 財務回顧

### 收入

年度收入由二零一四年的人民幣555.4百萬元增加56.8%至二零一五年的人民幣870.7百萬元。

於二零一五年七月二十七日完成收購農產品業務後，本集團開始合併農產品業務的財務業績。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
購物商場業務	<b>484,045</b>	555,357	(71,312)	(12.8)
農產品業務	<b>386,641</b>	–	386,641	–
總計	<b>870,686</b>	555,357	315,329	56.8

### 收入 – 購物商場業務

經營租賃收入由去年的人民幣533.7百萬元下降9.7%至本年度的人民幣481.9百萬元，而轉讓經營權的收入亦由去年的人民幣21.6百萬元下跌89.9%至本年度的人民幣2.2百萬元。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
經營租賃	<b>481,859</b>	533,708	(51,849)	(9.7)
轉讓經營權	<b>2,186</b>	21,649	(19,463)	(89.9)
收入	<b>484,045</b>	555,357	(71,312)	(12.8)

### 轉讓經營權

由轉讓經營權產生的收入已於經營權的重大風險及回報轉讓予買方時確認。於二零一五年財政年度，由轉讓經營權產生的收入為人民幣2.2百萬元，較去年的人民幣21.6百萬元下降89.9%。於二零一五年，本集團已轉讓多個項目共133平方米，而二零一四年則為1,115平方米。於本年度的轉讓經營權主要包括岳陽項目的100平方米及錦州項目的33平方米。由於購物商場業務的市場競爭激烈，本年度的平均轉讓價為每平方米人民幣16,436元，低於去年的每平方米人民幣19,416元。

## 管理層討論及分析

### 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舖，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) 本集團於該期間可出租的商舖總建築面積；及(ii) 該期間商舖的平均經營租賃水平。

本年度的經營租賃收入由去年的人民幣533.7百萬元下降9.7%至人民幣481.9百萬元。經營租賃收入下降的主要原因是瀋陽購物商場業務競爭激烈，導致瀋陽項目的租金收入減少合共人民幣43.1百萬元。

### 收入 — 農產品業務

農產品業務的收入包括租金收入人民幣101.6百萬元及佣金收入人民幣285.0百萬元。

### 銷售成本

銷售成本為轉讓經營權的成本人民幣1.2百萬元，為本年內轉讓經營權的物業建築成本或物業的賬面值。由於轉讓面積由去年的1,115平方米減少至133平方米，轉讓經營權成本由去年的人民幣11.8百萬元減少至本年度的人民幣1.2百萬元。

### 毛利

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
購物商場業務	<b>482,814</b>	543,532	(60,718)	(11.2)
農產品業務	<b>386,641</b>	—	386,641	—
總計	<b>869,455</b>	543,532	325,923	60.0

### 毛利 — 購物商場業務

毛利由去年的人民幣543.5百萬元減少至二零一五年的人民幣482.8百萬元。

由於實現的平均轉讓價格由去年的每平方米人民幣19,416元下降至每平方米人民幣16,436元，轉讓經營權的毛利率由二零一四年的45.4%下降至二零一五年的43.7%。

### 毛利 — 農產品業務

本年度農產品業務的毛利率為100.0%，這是因為佣金收入及租金收入概無產生任何銷售成本。

### 投資物業評估減值淨額

投資物業評估減值淨額由去年的人民幣1,364.5百萬元上升225.5%至本年度的人民幣4,441.7百萬元，乃由於已完工項目評估減值淨額由去年的人民幣559.0百萬元增加201.8%至本年度的人民幣1,687.3百萬元以及在建物業評估減值淨額由去年的人民幣805.5百萬元增加242.0%至本年度的人民幣2,754.4百萬元所致。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
已完工物業	<b>1,687,337</b>	559,000	1,128,337	201.8
在建物業	<b>2,754,374</b>	805,462	1,948,912	242.0
總計	<b>4,441,711</b>	1,364,462	3,077,249	225.5

### 已完工物業評估減值淨額

已完工物業評估減值淨額於本年度為人民幣1,687.3百萬元，而於去年同期則為人民幣559.0百萬元。

電子商務業務的快速發展及網購日益受消費者青睞已對傳統購物商場業務產生巨大影響。這不僅在中國發生，亦已成為其他國家的新現象。該趨勢連同中國的經濟增速放緩共同導致零售額增長緩慢，並因此導致零售商在擴張時更加審慎保守。尤其是國內傳統購物商場業務因非核心位置及零售中心區不斷有新零售商舖推向市場而受到進一步影響。該狀況導致零售商舖營運商與業主在提升佔用率，吸引客流量及改善租金增長方面進行激烈競爭。

鑒於租金出現走低趨勢，本公司大部分現有已完工物業均產生評估減值淨額。

## 管理層討論及分析

### 在建物業評估減值淨額

在建物業評估減值淨額為於本年度人民幣2,754.4百萬元，而於去年同期則為人民幣805.5百萬元。

除購物商場業務競爭激烈的營銷環境外，項目施工進度持續拖延亦令在建物業評估減值淨額情況進一步惡化。由於本公司現金緊絀，大部分在建物業出現停工或工程放緩的情況。

### 其他收入

其他收入由去年的人民幣104.7百萬元增加42.8%至本年度的人民幣149.4百萬元，主要來自農產品業務所賺取的管理及行政服務費用收入人民幣44.5百萬元。

### 行政費用

行政費用由二零一四年的人民幣409.5百萬元增加71.4%至二零一五年的人民幣702.0百萬元。購物商場業務的行政費用增加，主要由於因先前轉讓經營權產生的應收款項減值虧損增加人民幣135.4百萬元所致。而農產品業務相關的行政費用則為人民幣64.9百萬元。

### 其他經營費用

其他經營費用由二零一四年的人民幣339.6百萬元增加33.2%至二零一五年的人民幣452.4百萬元。有關增加主要由於收購農產品業務產生的無形資產攤銷人民幣140.4百萬元以及根據收購農產品業務期間訂立的租賃框架協議就為方便農產品業務的持續經營而租賃有關物業(包括土地及樓宇)支付的經營租賃費用人民幣43.3百萬元所致。增加部分由於有關農產品業務的其他經營費用人民幣56.8百萬元所致(經抵消於二零一四年因修建地鐵而就武漢項目產生的賠償費用減少人民幣62.6百萬元)。

### 融資收入

融資收入由二零一四年的人民幣123.2百萬元增加至二零一五年的人民幣728.8百萬元，原因是年內購回優先票據所得收入人民幣581.5百萬元所致。

### 融資費用

融資費用由二零一四年的人民幣541.5百萬元增加至二零一五年的人民幣555.9百萬元，原因是銀行貸款及其他金融機構貸款增加所致。

## 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製的估值報告重新估值。投資物業於二零一五年十二月三十一日的分析如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
已完工項目	<b>15,564.7</b>	16,083.7	(519.0)	(3.2)
在建項目	<b>7,436.4</b>	10,114.3	(2,677.9)	(26.5)
總計	<b>23,001.1</b>	26,198.0	(3,196.9)	(12.2)

於二零一五年十二月三十一日，投資物業的價值總額由去年的人民幣26,198.0百萬元下降12.2%至人民幣23,001.1百萬元。

## 應收賬款和其他資產

於二零一五年十二月三十一日列作流動資產的應收賬款和其他資產為人民幣436.4百萬元，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。此項減少主要由於去年結餘包括收取供股認購款項人民幣2,451.2百萬元所致。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。此項結餘亦包括因轉讓經營權而產生的應收賬款人民幣68.6百萬元(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)。此外，本公司於二零一五年十二月三十一日擁有列作非流動資產的應收賬款人民幣261.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣520.5百萬元)，其全部因於過往年度轉讓經營權而產生，而本集團已與買家重新磋商於五年內清償未償還結餘。

## 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一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38,235.9百萬元及人民幣37,308.6百萬元。就二零一五年十二月三十一日的財務資源而言，本集團的銀行存款及現金合計為人民幣908.4百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣884.5百萬元)。於二零一五年十二月三十一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116.5百萬元及人民幣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」)。



## 管理層討論及分析

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。

所有餘下的二零一五年優先票據及二零一六年優先票據其後已分別於二零一五年五月及二零一六年三月清償。

為了進行優先票據的收購要約，本集團於二零一四年十一月二十四日取得一筆2.5億美元及3.9億港元的定期銀團貸款。有關該筆銀團貸款的細節於上述標題「集團重大事項 — 海外貸款」項下披露。

槓桿比率乃根據附息借款總額除以資產總額計算得出，於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，槓桿比率分別為17.6%及23.0%。

本集團管理資本的主要目的是保障本集團能夠持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的租金、經營權和物業管理服務價格並以合理成本獲得融資的方式，為本集團的業務發展提供資金、從事購物商場租賃和管理業務，經營農產品批發市場，以及繼續為股東提供回報。

本集團定期檢討其資本結構，積極監察當前和未來流動性需求，以確保能夠應付其債務和承擔所需。本集團積極主動預測未來的資金需求，並在需要資金時，評估市場狀況，以確定最佳的融資方式。

### 外匯風險

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幣種)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，把資金匯至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

截至二零一五年十二月三十一日，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為人民幣2,561.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣2,590.5百萬元)及人民幣2,286.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,384.4百萬元)。

### 或有負債

#### 為買方提供的擔保

本集團通過向銀行提供擔保和作出存款，協助經營權買方獲得銀行貸款。於二零一五年十二月三十一日所作出的擔保為人民幣195.8百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣300.5百萬元)。買方償還貸款本金後，相關的擔保和存款責任將相應解除。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，若干買方未能如期償還銀行貸款。本集團遭有關銀行要求償還欠款人民幣11.3百萬元。本集團正在向此等買方追討賠償。

### 人力資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用3,416名員工(二零一四年十二月三十一日：1,427名)。本集團僱員的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零一五年十二月三十一日止年度的薪酬總額約為人民幣281.8百萬元(二零一四年：約人民幣187.9百萬元)。我們已設立培訓計劃以支援及鼓勵管理團隊繼續改善其管理技巧，包括安排座談會，提升管理技巧及促進個人事業發展。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。香港的僱員均參與強制性公積金計劃，而中國內地僱員亦參與類似計劃。

### 股息

董事會並不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一四年：無)。

## 董事及高級管理人員簡介



### 執行董事

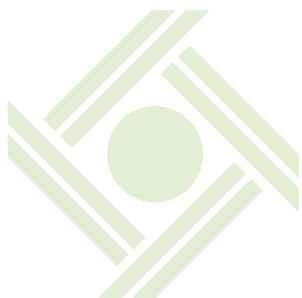
**戴永革先生**，47歲，於二零零七年十二月獲委任為執行董事及於二零零八年八月二十五日獲委任為主席，彼為董事會薪酬委員會及提名委員會成員，亦於二零零八年二月二十六日至二零一四年六月二十九日曾擔任行政總裁。

戴先生於地下商城管理項目擁有逾19年經驗，彼主要負責本集團整體策略規劃，以及管理本集團的業務。於二零零三年、二零零五年及二零零七年，戴先生分別擔任哈爾濱人和世紀董事、廣州人和副主席及鄭州人和主席，並負責本集團於哈爾濱、廣州及鄭州的地下商城策略規劃及管理。彼於一九九九年至二零零三年獲委任為人和集團行政總裁，負責人和集團的策略規劃及管理。戴先生於一九九九年擔任人和集團主席前，亦於中國從事多項零售業務管理逾10年。戴先生為秀麗·好肯女士的胞弟，張興梅女士的配偶及戴彬先生的父親。



**王宏放先生**，56歲，於二零一四年六月獲委任為行政總裁，彼亦於二零零七年十二月獲委任為執行董事及於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行總裁（投資及融資）。

王先生於二零零三年加入人和集團，擁有逾21年的管理經驗，主要負責管理本集團的投資及融資。於二零零三年，彼獲委任為人和集團副主席，並於二零零六年擔任執行總裁。於加入人和集團前，彼於一九九四年至二零零零年期間擔任數間中國公司的管理職位。於二零零一年至二零零三年，王先生為哈爾濱巨容新能源有限公司總裁，負責其業務的整體規劃及管理。於一九八二年，王先生畢業於哈爾濱工業大學，取得自動化控制學士學位，並於一九九一年取得政治經濟學碩士學位。





## 董事及高級管理人員簡介



**扈玉舟先生**，53歲，於二零一五年一月獲委任為本公司執行董事兼執行總裁。彼主要負責本公司及其附屬公司在中國國內的營運管理。

扈先生在一九九一年畢業於北京人文函授大學，現稱北京人文大學，修讀財政稅收。彼擁有超過11年百貨公司及購物商場管理經驗。由一九八五年至一九九五年，扈先生任職於長春稅務局朝陽分局。自一九九八年至二零零五年，彼加入長春卓展時代廣場百貨有限公司出任總經理，並始於二零零五年至二零一二年，獲委任為卓展百貨集團之總裁。由二零零八年至二零一三年，扈先生獲委任為盛京銀行股份有限公司之非執行董事。自二零一三年起，彼獲委任為遼寧萃兮華都商業發展有限公司之首席執行官。此外，由二零零六年至二零一一年，扈先生為吉林省長春市朝陽區中華人民共和國全國人民代表大會代表。



**戴彬先生**，24歲，於二零一四年六月獲委任為執行董事，並主要參與本公司的營運及管理。彼於二零一二年畢業於澳洲新南威爾士大學，取得商學學士學位，主修財務。戴彬先生為戴永革先生及張興梅女士的兒子。彼亦為秀麗•好肯女士的侄子。



**周軍先生**，46歲，於二零一零年加入本集團，並自二零一二年四月起一直為本公司執行董事。彼主要負責華東地區各商場運營管理工作。周先生於零售業務的管理及市場策劃擁有逾19年經驗。在加入本集團前，周先生於一九九七年至二零一零年曾擔任國內多家大型商場的總經理、總裁等職務，全面負責商場開發、招商、運營管理工作。周先生畢業於魯迅美術學院裝璜專業，並於二零零七年結業於清華大學深圳研究生院舉辦之智慧總裁班。

## 董事及高級管理人員簡介

### 非執行董事

**秀麗•好肯女士**，53歲，於二零零七年十一月獲委任為本公司非執行董事。好肯女士於一九九六年加入人和集團，負責協助執行董事制定本公司的業務策略。自一九九六年起，彼獲委任為哈爾濱人和董事，並於二零零二年獲委任為主席，目前仍為該公司主席。自二零零零年起，彼亦擔任哈爾濱寶榮董事。於一九八六年，好肯女士畢業於黑龍江大學，取得中國文學學士學位。好肯女士為戴永革先生的胞姐及戴彬先生的姑母。

**蔣梅女士**，44歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。蔣女士於二零零二年加入人和集團，負責協助執行董事制定本集團的業務策略。自二零零二年起，彼擔任哈爾濱人和世紀董事。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事。在加入人和集團前，彼於一九九三年至二零零零年期間擔任中國一間廣告公司的副總經理。於一九九一年，蔣女士畢業於北京舞蹈學院。

**張興梅女士**，46歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。張女士於一九九六年加入人和集團，擁有逾19年的中國地下商城管理經驗。自一九九六年起，張女士獲委任為哈爾濱人和董事。彼亦自二零零零年起獲委任為哈爾濱寶榮董事，並自二零零二年起擔任哈爾濱人和世紀主席。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事，負責監察其地下商城項目的營運。於一九九二年，張女士畢業於黑龍江省哈爾濱經濟管理幹部學院，取得工商管理學士學位。張女士為戴永革先生的配偶及戴彬先生的母親。

**張大濱先生**，58歲，於二零一四年六月獲調任為非執行董事，此前，彼自二零零七年十二月起一直擔任執行董事，並於二零零八年獲委任為本公司執行總裁(項目建設)。張先生於一九九九年加入人和集團，並於房地產策劃相關業務擁有逾22年經驗。於一九九九年至二零零三年，張先生獲委任為人和集團主席。二零零三年，張先生擔任人和集團行政總裁兼董事。於二零零零年、二零零二年、二零零五年及二零零七年，張先生分別獲委任為哈爾濱寶榮、哈爾濱人和世紀、廣州人和及鄭州人和董事，彼負責本集團項目的整體策略規劃及建築。於加入人和集團前，彼於一九九零年至一九九二年擔任黑龍江省城鎮房屋開發公司助理總經理，並於一九九二年至一九九九年擔任副總經理，負責監察房地產項目開發。於二零零七年，張先生獲委任為工程兵國防人防工程施工圖設計文件審查中心專家組成員。





## 董事及高級管理人員簡介

**王春蓉女士**，47歲，自二零一四年六月起獲調任為非執行董事，此前，彼自二零零七年十二月起一直為執行董事。彼亦於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司副總裁(財務)。王女士於一九九六年加入人和集團，擁有逾25年財務管理經驗。王女士主要負責監察本集團的財務工作。於一九九六年至二零零零年，彼擔任哈爾濱人和集團財務部經理，自二零零二年起獲委任為哈爾濱人和董事，負責本集團財務管理。在加入人和集團前，彼於一九九零年至一九九六年於黑龍江省科技情報研究所會計部任職，並於二零零三年獲委任為人和集團副總裁。於一九九零年，王女士畢業於哈爾濱廣播電視大學。

### 獨立非執行董事

**范仁達先生**，55歲，於二零零七年加盟，擔任本公司獨立非執行董事。彼在美國取得工商管理碩士學位。彼為東源資本有限公司的主席兼董事總經理。之前，彼曾在多間國際財務機構擔任高級職位，並於一間在聯交所上市的公司擔任董事總經理。范先生擔任中信資源控股有限公司(股份代號：1205)、利民實業有限公司(股份代號：229)、統一企業中國控股有限公司(股份代號：220)、勒泰商業地產有限公司(股份代號：112)、中國廣核新能源控股有限公司(股份代號：1811)、國開國際投資有限公司(股份代號：1062)、國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)、同方友友控股有限公司(股份代號：1868)、上海實業城市開發集團有限公司(股份代號：563)、同方泰德國際科技有限公司(股份代號：1206)、天福(開曼)控股有限公司(股份代號：6868)及香港資源控股有限公司(股份代號：2882)(全部均為於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

**王勝利先生**，66歲，自二零零八年八月起獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司董事會薪酬委員會及提名委員會主席以及審核委員會成員。王先生為中國退伍軍事人員，於國防事務擁有逾40年經驗。王先生目前為中國商業地產聯盟副主席，該組織為一個中國商業房地產業的國家組織，與中國商務部、中國建設部及其他類似政府機構有緊密合作關係。王先生目前亦為中國土木工程協會防護工程分會副理事長、北京民防協會及山東民防協會顧問。於一九八五年至二零零五年，彼為中國國家人民防空辦公室員工。於一九八五年，彼畢業於遼寧大學，取得中國文學及政治學士學位。



## 董事及高級管理人員簡介

**王一夫先生**，65歲，自二零零八年八月起獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王先生於銀行及融資業擁有逾33年經驗。於一九七五年至一九九三年，彼於哈爾濱中國人民建設銀行多間分行任職，期間彼曾於多間分行的會計及投資部工作。於一九九一年及一九九三年，彼分別獲委任為中國人民建設銀行哈爾濱總行市場推廣部部長及高級經濟師。於一九九六年，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行內部審計部監事長，其後於一九九九年晉升為該部門的副部長。自二零零四年起，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行調研員。於一九七五年，王先生畢業於東北重型機械學院，取得機械工程學士學位。

**梁松基先生**，59歲，於二零一二年獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位，並於美國De Paul University獲得工商管理碩士學位。梁先生擁有逾23年銀行工作經驗，並自二零零零年起於多間從事投資的公司擔任董事職位。

**鄧漢文先生**，57歲，於二零一二年獲委任為本公司獨立非執行董事。鄧先生畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位。鄧先生擁有超過28年工作經驗，自二零零零年起獲委任為一家國際電子產品分銷集團的供應鏈管理部門總監及自二零一三年四月起獲委任為一家於美國上市的全球3D印刷技術公司的供應鏈管理部門總監。

## 高級管理層

**楚成發先生**，48歲，本公司副總裁，負責本集團的行政及法律事務管理。楚先生於一九九九年加入人和集團，在法律合規方面擁有約24年經驗。楚先生於一九九九年獲委任為人和集團法律事務部主管，於二零零三年獲委任為人和集團副總裁，負責就本集團所有項目的整體法律合規事宜提供意見。在加入人和集團前，楚先生於一九九一年至一九九九年於黑龍江省宏盛經貿公司任職法律部主管兼副總經理。楚先生於一九九一年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。





## 董事及高級管理人員簡介

**孔繁崑先生**，FCPA，FCCA，51歲，本公司副總裁兼財務總監、合資格會計師兼公司秘書，主要負責監督本集團的財務報告、內部控制及遵守香港上市規則有關財務報告及其他會計相關規定等事宜。孔先生於二零零八年三月加入本集團，獲本集團聘用為全職僱員，在會計、金融及庫務事宜擁有逾28年經驗。在加入本集團前，孔先生出任香港多間上市及私人公司的高級會計及財務職位，包括現代美容控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司）的執行董事、財務總監兼合資格會計師。孔先生曾任永道會計師事務所（現稱羅兵咸永道會計師事務所）副核數經理。彼畢業於香港理工大學，取得會計專業文憑，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

**岳陶明先生**，53歲，本公司項目建設事業部副總經理。岳先生於一九九九年加入人和集團，在管理地下建築項目方面擁有逾16年經驗。於一九九九年至二零零六年，岳先生出任人和集團副總裁，負責監管本集團地下建築項目。自二零零六年起，彼出任鄭州人和的總經理，負責整體管理地下商城單位。岳先生於一九九零年畢業於河北工業職業技術學院（前稱河北外貿學校），取得貿易學士學位。

**孫啟偉先生**，56歲，本公司項目建設事業部副總經理。孫先生於一九九六年加入人和集團，在業務行政及管理地下建築項目方面擁有逾19年經驗。彼於一九九六年至一九九九年出任哈爾濱人和的部門主管。於一九九九年至二零零三年，孫先生獲委任為人和集團的助理總經理兼辦公室主任。於二零零六年至二零零七年，孫先生獲委任為廣州人和的總經理，並自二零零七年起獲委任為鄭州人和的工程指揮部副總指揮。於二零零三年至二零零六年，孫先生為哈達果菜批發市場有限公司的副總經理。彼於一九八八年畢業於哈爾濱廣播電視大學，取得漢語新聞學士學位。

**陳幫聚先生**，62歲，本公司項目建設事業部總經理，主要負責建築項目的工程設計。陳先生於土木防護建築工程方面擁有逾45年經驗。陳先生於二零零七年加入本集團，獲委任為鄭州人和工程指揮部副總指揮。在加入本集團前，陳先生自一九七零年起在黑龍江省人防辦公室任職，出任計劃工程處副處長，後升任為該處處長。於二零零六年至二零零七年，彼獲委任為黑龍江省人防辦公室資深顧問。陳先生於一九八四年畢業於哈爾濱建工學院，主修工業及住宅建築工程。



## 董事及高級管理人員簡介

**耿孝國先生**，51歲，本公司副總裁兼項目建設事業部副總經理。耿先生於二零零一年加入本集團，在項目建築方面擁有逾14年經驗，主要參與建築項目動工時的應用過程。自二零零六年起，耿先生獲委任為廣州人和的董事。耿先生於一九八七年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

**李冬玲女士**，44歲，本公司副總裁兼投資營運事業部副總經理。李女士於二零零三年加入人和集團，在市場推廣及營銷方面擁有逾14年經驗。自二零零三年起，李女士獲委任為人和集團銷售及市場推廣部副總經理。在加入人和集團前，彼在一九九九年至二零零三年任職於哈爾濱紅博商貿集團的業務管理部和銷售及市場推廣部，李女士於二零零三年年初晉升為兩個部門的主管。李女士於一九九五年畢業於哈爾濱理工大學，取得工商管理學士學位。

**陳慧瑩女士**，40歲，本公司副總裁，負責本公司的資本市場營運。陳女士於二零一四年七月加入本集團。陳女士擁有超過15年企業融資及資本市場交易的經驗。加入本集團前，陳女士於香港接受律師培訓，隨後於二零零五年轉職到投資銀行，並自此於不同的投資銀行工作，包括瑞銀集團及摩根大通亞洲。於剛加入本集團前，彼為摩根大通亞洲股票資本市場部執行董事。陳女士於英國雪菲爾大學(University of Sheffield)取得法律學士學位。陳女士亦為香港特區之執業律師。

**李响先生**，34歲，本公司副總裁。李先生於二零一四年八月加入本集團，擁有超過9年投資銀行經驗。加入本集團前，李先生為摩根大通亞洲股票資本市場部副總裁。彼擁有英國牛津大學的碩士學位。

**宋磊先生**，43歲，本公司副總裁兼業務管理部副總經理。宋先生於二零零二年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾18年經驗。自二零零二年起，宋先生獲委任為人和集團業務管理部副總經理，負責項目動工時的銷售及市場推廣重任。在加入本集團前，宋先生於一九九七年至二零零二年任職哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司業務管理部副總經理。宋先生於一九九九年畢業於北京大學，取得投資管理函授課程學士學位。





## 董事及高級管理人員簡介

**張桂茹女士**，44歲，本公司副總裁兼業務管理部副總經理。張女士於二零零三年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾17年經驗。張女士於二零零三年獲委任為哈爾濱人和世紀總經理，主要負責管理哈爾濱人和世紀的業務。彼自一九九七年起在紅博廣場任職，並於二零零三年獲委任為紅博廣場業務管理部主管。張女士於一九九四年畢業於黑龍江大學，取得計算機軟件學士學位。

**王棟**，43歲，獲委任為本公司副總裁(財務)。王先生於二零一五年八月加入人和集團，擁有超過二十年財務、投資及審計方面的經驗。王先生主要負責監察本集團的財務工作。在加入人和集團前，彼於東方集團財務公司任職項目部經理及中泰投資公司任職財務總監。王先生畢業於哈爾濱工業大學，取得工商管理碩士。彼乃中國註冊會計師協會會員。並獲黑龍江省人事廳評定為高級會計師。

**姚志雲女士**，42歲，本公司財務部總經理。姚女士於二零零一年加入人和集團，在會計及財務方面擁有逾14年經驗。自二零零一年起，姚女士獲委任為人和集團財務部主管。彼善於進行營運分析、成本控制、稅務策劃及其他財務管理相關項目。姚女士於二零零二年獲黑龍江省人事廳評定為高級會計師。姚女士於一九九八年畢業於瀋陽工業大學，取得會計學士學位。

# 董事會報告

董事提呈本公司及本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告連同經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司於二零一五年十二月三十一日的主要業務載於財務報表附註19。

## 主要客戶及供應商

有關主要客戶及供應商分別佔本集團於財政年度的銷售額及購買額的資料如下：

	佔本集團下列 各項總額之百分比	
	銷售額	購買額
最大客戶	4%	
五大客戶合計	8%	
最大供應商		21%
五大供應商合計		51%

概無董事、其各自的聯繫人士，或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於本年度擁有任何上述本集團五大客戶及供應商的任何權益。

## 財務報表

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損及於該日的本公司狀況及本集團事務狀況載於財務報表第46至131頁。

## 轉撥至儲備

除股息前本公司權益股東應佔虧損人民幣4,435,683,000元(二零一四年：虧損人民幣1,666,513,000元)已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併權益變動表。

## 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為人民幣零元(二零一四年：零)。

## 投資物業

本集團的投資物業變動詳情載於財務報表附註16。



## 物業和設備

本集團的物業和設備變動詳情載於財務報表附註15。

## 股本

本集團於年內的股本變動詳情載於財務報表附註28(c)。

## 優先購買權

本公司的章程細則或開曼群島法例並無條文規定本公司須就發售新股按比例給予現有股東優先購買權。

## 董事

於本財政年度的董事為：

### 主席

戴永革

### 執行董事

戴永革  
王宏放  
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

## 董事會報告

### 董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第 18 至 22 頁。

### 董事服務合同及輪席

本公司大部份執行董事均訂立為期三年的服務合約。各服務合同將一直生效，直至任何一方發出不少於一個月書面通知終止為止。大部份非執行董事及獨立非執行董事的任期為期一年，其後可續期一年，惟最多續期三年，其後於股東週年大會（「股東週年大會」）膺選連任。此外，各董事的委任須根據本公司的章程細則輪席退任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 3.13 條發出的年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

根據本公司的章程細則條文，戴永革先生、蔣梅女士、張大濱先生、王勝利先生及王一夫先生將於應屆股東週年大會退任董事會職務，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司已訂立或擬訂立僱用公司不支付賠償（法定賠償除外）則不可於一年內到期或終止的服務合同。

### 董事酬金

按姓名分類的董事酬金詳情載於財務報表附註 11。董事袍金須於股東大會上獲股東批准通過。其他酬金則由本公司的董事會參照董事職責、能力及表現、本公司的營運，以及目前市場狀況的薪酬基準而定。



## 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

於二零一五年十二月三十一日，本公司各董事及主要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（「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（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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	0.35%
	於受控制法團的權益	L (附註2)	16,146,900,132	36.72%
	配偶權益	L (附註3)	12,243,902,439	27.85%
	於受控制法團的權益	S	66,556,293	0.15%
王宏放先生	實益擁有人	L	28,050,000	0.06%
	於受控制法團的權益	L	7,575,000	0.02%
張興梅女士	於受控制法團的權益	L (附註4)	12,243,902,439	27.85%
	配偶權益	L (附註5)	16,300,800,132	37.07%
	配偶權益	S	66,556,293	0.15%
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	0.03%
王春蓉女士	於受控制法團的權益	L	33,600,000	0.07%

## 董事會報告

### (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%
張興梅女士	實益擁有人	Win Spread Limited	1	100.00%
	於受控制法團的權益	地利集團控股有限公司	1,351,171	100.00%
	於受控制法團的權益	壽光地利農產品集團 有限公司 (附註6)	1,627,160	67.86%
	於受控制法團的權益	新喜有限公司	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。
- (6) 共1,627,160股中，包括普通股及A類優先股，兩者均具有相同的投票權。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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或淡倉。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，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)	34.99%
	實益擁有人	66,556,293 (S)	0.15%
耀山(附註2)	於受控制法團的權益	15,383,738,082 (L)	34.99%
	於受控制法團的權益	66,556,293 (S)	0.15%
新喜有限公司	實益擁有人	12,243,902,439 (L)	27.85%
壽光地利農產品集團有限公司	於受控制法團的權益	12,243,902,439 (L)	27.85%
地利集團控股有限公司	於受控制法團的權益	12,243,902,439 (L)	27.85%
Win Spread Limited	於受控制法團的權益	12,243,902,439 (L)	27.85%
中國人壽保險(海外)股份有限公司	實益擁有人	2,571,688,000 (L)	5.85%
中國人壽保險(集團)公司(附註3)	於受控制法團的權益	2,521,668,000 (L)	5.74%



## 董事會報告

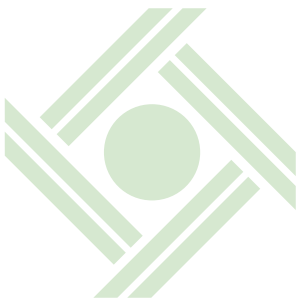
附註：

- (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。
- (3) 根據中國人壽保險(集團)公司呈報之披露表格，其股份權益由中國人壽保險(海外)股份有限公司擁有，中國人壽保險(海外)股份有限公司為中國人壽保險(集團)公司直接受控法團。

除上文披露者外及就董事所知，於二零一五年十二月三十一日，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。

## 足夠公眾持股量

根據於本年報日期本公司所獲公開資料及就本公司董事所知，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。



## 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。於二零一五年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權。截至二零一五年十二月三十一日止年度並無授出、行使、註銷及已失效的購股權。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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。

## 董事於合同的權益

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益，且於年終或年內任何時間仍然生效的重大合同。

## 貸款及借款

有關本公司及本集團於二零一五年十二月三十一日的貸款及其他借款詳情載於財務報表附註25。

## 持續關連交易

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱及確認，於二零一五年十二月三十一日，本公司的持續關連交易(如日期為二零零八年九月三十日的本公司招股章程所披露)一直獲豁免遵守上市規則第14A.73條有關申報、公告及獨立股東批准的規定，該等交易及如日期為二零一五年六月二十九日的本公司通函所披露的持續關連交易均以下列方式訂立：

- (1) 於本公司日常及一般業務過程訂立；
- (2) 以正常商業條款訂立，或如並無足夠可比較交易用作判斷該等交易是否以正常商業條款訂立，則以不遜於獨立第三方可享有或獨立第三方向本公司提供(如適用)的條款訂立；及
- (3) 根據規管該等交易的有關協議訂立，其條款須為公平及合理，並符合上市發行人的股東的整體利益。

## 董事會報告

### 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債摘要載於本年報第 132 頁。

### 退休計劃

本集團須按介乎合資格僱員薪金的 14% 至 20% 的比率向計劃作出供款。有關該等退休計劃的詳情載於財務報表附註 29。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

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到期 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，截至二零一五年十二月三十一日止年度，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。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「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、風險管理及內部監控系統。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十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

### 企業管治

除本年報的公司管治報告所披露者外，本公司董事並不知悉有任何資料合理顯示，於本年報涵蓋年度內任何時間，本公司並無或曾經無遵守企業管治常規守則。





## 獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 核數師

本集團的合併財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，其即將退任，並符合資格且願意再獲委聘。有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

戴永革

香港，二零一六年三月十七日

# 公司管治報告

## 緒言

本公司充分了解到公司透明度及問責的重要性，並致力於達致高水平的企業管治及通過更有效的企業管治帶領本集團取得更好成績及提升公司形象。

本公司自上市後一直採用守則內的守則條文，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其他非執行董事定期溝通，以了解他們的關注及討論相關事務。

### 守則條文第 A.6.7 條及 E.1.2 條

由於其他業務安排或身處海外，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的股東週年大會。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週年大會之替任主席。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週年大會，董事會將儘早確認股東週年大會的日子並通知他們。

除以上披露外，截至二零一五年十二月三十一日，本公司並無任何偏離守則條文內的守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。經向全體董事作出具體查詢後，每一位董事確認，就彼等的證券買賣(如有)而言，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度(「有關期間」)已遵守標準守則所列明的規定準則。



## 董事培訓

所有董事已獲得作為董事的職責和責任、適用於董事的有關法例和法規、披露權益的責任及本集團業務的相關指導材料。這些指引亦會於新任董事獲委任後不久提供給他們。

於本年度，本公司不斷更新董事有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保遵從法規及提高他們對良好的企業管治常規的意識。所有董事均獲鼓勵參加持續專業發展，他們可通過參加不同主題的研討會／簡報／閱讀材料以開展及更新自己的知識和技能。

## 董事會

董事會負責領導及監控本公司，並監管本集團的業務，策略方針及表現。董事會亦授予管理層權力及責任，以管理本集團。此外，董事會亦已於二零零八年八月二十五日成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）（統稱「董事委員會」）。各董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。有關此等委員會的進一步詳情載於下文。

大部份非執行董事和獨立非執行董事的委任期為一年，並須根據本公司的章程細則（「細則」）退任。根據細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或如彼等的數目並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪席退任，即每名董事每三年至少須於股東週年大會上退任一次。

本公司已根據上市規則第3.13條，接獲每名獨立非執行董事發出的獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會定期檢討其架構、規模及組成，以確保董事會具備適合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗。

## 公司管治報告

在回顧年內，董事會舉行了五次會議，各董事於會議及股東週年大會的出席率載於下表：

董事姓名	於有關期間 董事任期內 舉行的董事會		出席率	股東週年大會
	會議數目	董事會會議 出席次數		
<b>執行董事</b>				
戴永革	5	5	100%	0/1
王宏放	5	5	100%	1/1
扈玉舟(於二零一五年一月八日獲委任)	4	2	50%	0/1
戴彬	5	1	20%	0/1
周軍	5	3	60%	0/1
<b>非執行董事</b>				
秀麗•好肯	5	0	0%	0/1
蔣梅	5	1	20%	0/1
張興梅	5	0	0%	0/1
張大濱	5	0	0%	0/1
王春蓉	5	0	0%	0/1
<b>獨立非執行董事</b>				
范仁達	5	3	60%	1/1
王勝利	5	0	0%	0/1
王一夫	5	5	100%	0/1
梁松基	5	5	100%	0/1
鄧漢文	5	4	80%	0/1



## 提名委員會

為遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定，本公司於二零零八年八月二十五日成立提名委員會，並以書面訂明職權範圍。提名委員會的主要職責包括(但不限於)檢討董事會架構、規模及多元化，評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任董事事宜向董事會提供意見。本公司提名委員會成員包括戴永革先生(為執行董事)、王勝利先生及王一夫先生，其中王勝利先生及王一夫先生為獨立非執行董事，並由王勝利先生出任主席。

董事會的多元化政策概要如下：

本公司認為擁有一個多元化的董事會能提高董事會表現的質素。就此本公司制定董事會的多元化政策，包括董事的技能、經驗、知識、專長、文化、種族、服務任期、獨立性、年齡和性別。此外，提名委員會將討論實現董事會多元化的目標，並向董事會提出建議以供採納。

在回顧年內，提名委員會舉行一次會議，出席率載於下表：

提名委員會成員姓名	於年內舉行的		
	會議數目	會議出席次數	出席率
王勝利(主席)	1	0	0%
戴永革	1	1	100%
王一夫	1	1	100%

## 薪酬委員會

為遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定，本公司於二零零八年八月二十五日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括就本公司架構以及董事及高級管理層的薪酬政策向董事會提供意見、釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、檢討薪酬待遇條款、決定是否發放花紅及考慮根據購股權計劃授出購股權。本公司薪酬委員會由戴永革先生(為執行董事)、王勝利先生及王一夫先生組成，其中王勝利先生及王一夫先生為獨立非執行董事，並由王勝利先生出任主席。



## 公司管治報告

在回顧年內，薪酬委員會舉行了一次會議，出席率載於下表：

薪酬委員會成員姓名	於年內舉行的		
	會議數目	會議出席次數	出席率
王勝利(主席)	1	1	100%
戴永革	1	0	0%
王一夫	1	1	100%

## 審核委員會

為遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定，本公司根據董事於二零零八年八月二十五日通過的決議案成立審核委員會，並以書面訂明職權範圍。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、風險管理及內部監控系統。本公司審核委員會由范仁達先生、王勝利先生及王一夫先生(均為獨立非執行董事)組成，並由范仁達先生出任主席。遵照上市規則第3.21條的規定，審核委員會主席擁有適當專業及會計資歷。

在回顧年內，審核委員會舉行了三次會議，出席率載於下表：

審核委員會成員姓名	於年內舉行的		
	會議數目	會議出席次數	出席率
范仁達(主席)	3	3	100%
王勝利	3	2	66.7%
王一夫	3	3	100%

## 核數師薪酬

在回顧年內，就審核服務及非審核服務已付或應付予畢馬威會計師事務所的酬金分別為人民幣13,400,000元及人民幣7,050,000元。



## 問責及審計

各董事承認彼等有責任編製本公司於回顧年內的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵照所有適用之會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。經管理層作出妥善查詢後，並不知悉有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力造成重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

## 內部監控

本公司借助外部專業人士的專業知識，協助公司建立風險管理體系，並開展相應的檢查工作。另外，本公司開展了下述工作，以加強公司的風險管理：

- **控制環境**

本公司已設立審核委員會並完善公司的組織結構。本公司已經制定了內部員工行為手冊，明確了本公司員工的道德價值、利益衝突政策和與管理層溝通的渠道。

- **風險管理**

本公司管理層擁有多年的經營經驗，為公司制定了明確的戰略目標和經營目標。

- **控制活動**

本公司已經著手根據公司的各項業務和財務活動制定相應的書面政策和程式，明確相關控制活動。

- **資訊與溝通**

本公司管理層理解資訊與溝通的重要性，採取了包括但不限於審閱每月的合併財務報表、定期召開管理層會議，以及設置電子郵箱作為員工與高級管理層的溝通渠道等方式加強公司的資訊溝通。

## 公司管治報告

### 投資者關係、股東的溝通及股東權利

#### 目的

本公司的管理層相信，與投資者建立有效及適當的關係對締造股東價值、提高公司透明度及建立市場信心起著重要作用。因此，本公司致力建立策略性的溝通渠道，確保股東、金融界及公眾能取得可靠的公司資料。

#### 與股東的溝通

董事認為與股東的溝通主要可通過以下途徑：(一)舉行股東週年大會及可能為特定目的而召開的股東特別大會(「股東特別大會」)均提供機會予股東與董事會直接溝通；(二)發佈根據上市規則規定的公告、年度報告、中期報告及／或通函及(三)於本公司網站<http://www.renhebusiness.com>更新最新信息。歡迎股東及投資者到訪我們的網站。

#### 股東權利

##### (一) 股東召開股東特別大會的方式及在會議提出建議的程序

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司實繳股本(賦有本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理費用應由本公司向要求人作出償付。

##### (二) 股東查詢

股東可直接就他們的股權向本公司股份過戶登記處查詢。股東亦可向本公司在香港的主要營業地點作書面查詢。



### 資料披露

本公司現時根據聯交所證券條例披露資料，及根據有關法律及法規向公眾刊發定期報告及公告。本集團盡力確保準時披露資料，而有關資料實屬公正、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出合理決定，長期以公平值買賣本公司證券。

### 重要事項

本公司於香港聯交所上市之股份獲納入以下指數及名單：

- (1) 恒生綜合指數系列
  - 恒生綜合市值指數 — 中型股指數
- (2) 香港聯交所合資格參與滬港通(港股通)之股票名單
- (3) 恒生增幅指數

# 獨立核數師報告

## 獨立核數師報告

致人和商業控股有限公司股東

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第46至第131頁人和商業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求，編製真實而公允的合併財務報表，並負責董事認為編製合併財務報表所必需的有關內部監控，以確保有關合併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核對該等合併財務報表作出意見。我們僅向整體股東報告。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。

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港核數準則》進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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合併財務報表存有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真實而公允的合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證可以充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據《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 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 強調事項

我們在無須作出保留意見的情況下，提請注意合併財務報表附註2(b)有關以持續經營基準編製合併財務報表一點。誠如 貴公司於二零一五年十二月三十一日所宣布， 貴集團未能履行銀團貸款協議(「銀團貸款」)的若干要求，因此銀團貸款的大多數貸款方有權隨時向 貴集團發出通知，要求 貴集團即時償還金額分別為250,000,000美元和390,000,000港幣的銀團貸款。

截至本報告日，此情況一直存在，加上附註2(b)所載其他事項，顯示有重大不確定因素，可令 貴集團的持續經營能力存在重大疑問。 貴集團正在尋求貸款方批准有關豁免、同意和延期，並研究各種籌資方案，包括出售 貴集團的若干地下購物商場項目，以獲得現金資源償還銀團貸款和其他借貸。合併財務報表以持續經營基準編製，其有效性取決於領導人的支持以及 貴集團是否有能力獲得充裕的現金資源。合併財務報表並不包括倘 貴集團無法持續經營時而可能須作出的任何調整。

## 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

二零一六年三月十七日

# 合併損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	4	<b>870,686</b>	555,357
銷售成本	5	<b>(1,231)</b>	(11,825)
<b>毛利</b>		<b>869,455</b>	543,532
投資物業評估減值淨額	16	<b>(4,441,711)</b>	(1,364,462)
出售投資物業(虧損)/溢利	6	<b>(120)</b>	7,736
其他收入	7	<b>149,438</b>	104,659
行政費用		<b>(702,001)</b>	(409,490)
商譽減值虧損	18(i)	<b>(1,132,950)</b>	–
其他經營費用		<b>(452,388)</b>	(339,600)
<b>經營虧損</b>		<b>(5,710,277)</b>	(1,457,625)
融資收入		<b>728,814</b>	123,174
融資費用		<b>(555,918)</b>	(541,490)
融資收入/(費用)淨額	9(b)	<b>172,896</b>	(418,316)
<b>所得稅前虧損</b>	9	<b>(5,537,381)</b>	(1,875,941)
所得稅	10	<b>1,000,628</b>	161,398
<b>年度虧損</b>		<b>(4,536,753)</b>	(1,714,543)
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		<b>(4,435,683)</b>	(1,666,513)
非控股權益		<b>(101,070)</b>	(48,030)
<b>年度虧損</b>		<b>(4,536,753)</b>	(1,714,543)
<b>每股基本及攤薄虧損(人民幣分)</b>	14	<b>(11.99)</b>	(7.53)

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 合併損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度虧損		<b>(4,536,753)</b>	(1,714,543)
年度其他全面收益(扣除稅項及經重新分類調整後)：			
將會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	13	<b>(260,807)</b>	(24,068)
年度全面收益總額		<b>(4,797,560)</b>	(1,738,611)
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		<b>(4,696,490)</b>	(1,690,581)
非控股權益		<b>(101,070)</b>	(48,030)
年度全面收益總額		<b>(4,797,560)</b>	(1,738,611)

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。



# 合併財務狀況表

二零一五年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備	15	535,719	474,215
投資物業	16	23,001,104	26,198,046
無形資產	17	6,358,083	11,123
商譽	18	750,172	363,792
其他資產	22	1,077,057	1,249,634
遞延稅項資產	26(b)	137,332	135,262
應收賬款和其他資產	21	261,642	520,528
<b>非流動資產總額</b>		<b>32,121,109</b>	28,952,600
<b>流動資產</b>			
存貨	20	4,770,016	4,579,443
應收賬款和其他資產	21	436,421	2,892,110
銀行結餘和庫存現金	23	908,400	884,493
<b>流動資產總額</b>		<b>6,114,837</b>	8,356,046
<b>流動負債</b>			
付息借款	25(ii)	4,681,113	3,185,101
應付賬款和其他應付款	24	5,157,236	5,534,252
本期稅項	26(a)	46,821	18,538
<b>流動負債總額</b>		<b>9,885,170</b>	8,737,891
<b>流動負債淨額</b>		<b>(3,770,333)</b>	(381,845)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>28,350,776</b>	28,570,755

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。



## 合併財務狀況表

二零一五年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2015年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
付息借款	25(i)	<b>2,067,480</b>	5,403,091
長期租金按金		<b>17,282</b>	–
遞延稅項負債	26(b)	<b>4,609,915</b>	4,059,703
預收款項	27	<b>21,867</b>	539,617
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,716,544</b>	10,002,411
<b>資產淨值</b>		<b>21,634,232</b>	18,568,344
<b>資本和儲備</b>			
股本	28(c)	<b>366,604</b>	186,376
儲備	28(f)	<b>21,228,818</b>	18,242,088
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>21,595,422</b>	18,428,464
<b>非控股權益</b>		<b>38,810</b>	139,880
<b>權益總額</b>		<b>21,634,232</b>	18,568,344

董事會於二零一六年三月十七日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王宏放  
董事

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 合併權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔部分										
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備	保留盈利	總額	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 28(c)	人民幣千元 28(f)(i)	人民幣千元 28(f)(ii)	人民幣千元 28(f)(iii)	人民幣千元 28(f)(iv)	人民幣千元 28(f)(v)	人民幣千元 28(f)(vi)	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
<b>2014年權益變動：</b>											
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,666,513)	(1,666,513)	(48,030)	(1,714,543)
其他全面收益	-	-	-	-	-	(24,068)	-	-	(24,068)	-	(24,068)
全面收益總額	-	-	-	-	-	(24,068)	-	(1,666,513)	(1,690,581)	(48,030)	(1,738,611)
轉入儲備基金	28(f)(iv)	-	-	-	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55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 合併權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔部分										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 28(c)	股份溢價 人民幣千元 28(f)(i)	資本贖回	資本盈餘 人民幣千元 28(f)(iii)	儲備基金 人民幣千元 28(f)(iv)	匯兌儲備 人民幣千元 28(f)(v)	合併儲備 人民幣千元 28(f)(vi)	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元			
			儲備 人民幣千元 28(f)(ii)									
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	
<b>2015年權益變動：</b>												
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(4,435,683)	(4,435,683)	(101,070)	(4,536,753)	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(260,807)	-	-	(260,807)	-	(260,807)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(260,807)	-	(4,435,683)	(4,696,490)	(101,070)	(4,797,560)	
根據供股計劃發行股份	28(d)	83,592	2,561,500	-	-	-	-	-	2,645,092	-	2,645,092	
就收購業務發行的股份	28(e)	96,636	5,121,720	-	-	-	-	-	5,218,356	-	5,218,356	
轉入儲備基金	28(f)(iv)	-	-	-	3,213	-	-	(3,213)	-	-	-	
於2015年12月31日的結餘		366,604	13,862,305	7,508	129,488	638,656	(271,466)	128,704	6,733,623	21,595,422	38,810	21,634,232

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
年度虧損		<b>(4,536,753)</b>	(1,714,543)
調整項目：			
折舊	9(c)	<b>44,014</b>	41,930
攤銷	9(c)	<b>140,397</b>	–
融資(收入)/費用淨額		<b>(173,509)</b>	407,284
出售物業和設備收益	7	<b>(1,050)</b>	(2,648)
出售投資物業虧損/(溢利)	6	<b>120</b>	(7,736)
清算附屬公司收益淨額		–	(1,374)
投資物業公允價值變動	16	<b>4,441,711</b>	1,364,462
應收款減值虧損	9(c)	<b>135,420</b>	15,747
商譽減值虧損	18(i)	<b>1,132,950</b>	–
所得稅	10	<b>(1,000,628)</b>	(161,398)
<b>營運資金變動前經營溢利/(虧損)</b>			
銀行存款減少		<b>13,123</b>	56,309
應收賬款和其他資產減少		<b>103,671</b>	156,184
應付賬款和其他應付款增加		<b>309,483</b>	18,053
存貨增加		<b>(125,153)</b>	(254,517)
<b>經營活動產生/(所用)的現金</b>			
退還所得稅		<b>12,153</b>	–
已付所得稅	26(a)	<b>(56,767)</b>	(47,286)
<b>經營活動產生/(所用)的現金淨額</b>			
		<b>439,182</b>	(129,533)

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。



## 合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>投資活動</b>		
出售附屬公司所得款項(扣除已出售的現金)	-	260,190
出售投資物業所得淨款項	<b>3,572</b>	124,240
出售物業和設備所得淨款項	<b>2,120</b>	4,063
已收利息	<b>42,599</b>	13,949
購入物業和設備	<b>(6,777)</b>	(3,895)
增置投資物業	<b>(891,065)</b>	(509,744)
購入貸款應收款付款	<b>(837,780)</b>	-
出售貸款應收款所得款項	<b>837,780</b>	-
收購業務(包含所收購的現金)	<b>7</b>	-
定期存款減少	<b>51,552</b>	228,448
<b>投資活動(所用)/產生的現金淨額</b>	<b>(797,992)</b>	117,251
<b>融資活動</b>		
新增貸款所得款項	<b>3,936,682</b>	1,200,000
償還貸款	<b>(1,525,125)</b>	(461,800)
償還優先票據	<b>(480,747)</b>	-
通過優先票據招標償還	<b>(3,471,671)</b>	-
預收董事	34(b) -	48,521
償還董事	34(b) <b>(19,670)</b>	(29,973)
預收關聯方	34(b) <b>100,000</b>	-
償還關聯方	34(b) <b>(100,000)</b>	-
代關聯方償還的利息費用	<b>(3,809)</b>	-
預付關聯方的租金費用	<b>(25,048)</b>	-
根據供股計劃發行股份所得款項	<b>2,645,092</b>	-
已付利息	<b>(649,300)</b>	(916,106)
<b>融資活動產生/(所用)的現金淨額</b>	<b>406,404</b>	(159,358)

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金和現金等價物增加／(減少)淨額		47,594	(171,640)
於1月1日的現金和現金等價物		832,941	1,004,100
外幣匯率變動的影響		27,865	481
於12月31日的現金和現金等價物	23	908,400	832,941

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 1 一般資料

人和商業控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司及各附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務是在中華人民共和國(「中國」)開發、租賃和管理購物商場業務。於二零一五年七月二十七日，本公司收購了利駿有限公司的全部股權(「收購」)，後者間接持有七家在中國農產品批發市場經營的附屬公司的100%股權。

## 2 主要會計政策

### (a) 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》和詮釋及香港《公司條例》的適用的披露規定編製。本財務報表還符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)中適用的披露要求。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

國際會計準則委員會頒布了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。這些準則在本集團和本公司當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變更，已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

### (b) 財務報表的編製基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度合併財務報表涵蓋本集團。除按公允價值入賬的投資物業(參閱附註2(f))外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額達人民幣3,770,333,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣381,845,000元)，其中人民幣2,548,273,000元為金額分別為250,000,000美元和390,000,000港幣的銀團貸款的賬面值(參閱附註25(i)(b))。誠如本公司於二零一五年十二月三十一日所宣布，本集團未能履行銀團貸款的若干要求，截至本報告日仍未能符合有關要求。因此銀團貸款的大多數貸款方有權隨時向本集團發出通知，要求在原定還款日(即二零一六年八月和十月)之前即時償還。提前償還銀團貸款亦可能觸發本集團其他貸款及/或債券的交叉違約事件，並導致本集團有責任立刻償還所有該等貸款及/或債券。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (b) 財務報表的編製基準(續)

此情況顯示有重大不確定因素，可令本集團的持續經營能力存在重大疑問。本集團繼續尋求貸款方批准有關豁免、同意和延期。本集團研究各種籌資方案，包括(但不限於)出售本集團的若干地下購物商場項目，以獲得現金資源，用以償還銀團貸款或其他借款。經考慮由管理層編製的本集團自報告期末起計12個月的現金流量預測，以及假設上述措施奏效，本集團董事認為，以持續經營基準編製合併財務報表的做法恰當。合併財務報表並不包括倘本集團無法持續經營而須對有關資產和負債的賬面金額和重新分類所作調整。

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時作出會對政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的影響估計不確定因素的討論內容，載列於附註38。

#### (c) 功能和呈列貨幣

本合併財務報表以人民幣千元為單位。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。本公司及各海外附屬公司的功能貨幣為港幣。由於本集團在中國進行業務，因此本集團採用人民幣作為呈列貨幣。

## 2 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司和非控股權益

附屬公司是指受本集團控制的實體。當本集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否擁有上述權力時，僅考慮(本集團和其他方所持有的)實質權利。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在合併財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製合併財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項企業合併而言，本集團可選擇按附屬公司的可辨別資產淨值的公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。非控股權益持有人所佔本集團業績的部分，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司權益股東之間作出分配的形式，在合併損益表和合併損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在合併權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註2(j))後入賬。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (e) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益數額及本集團以往持有被收購方股本權益的公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量的的公允價值淨額。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。企業合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(參閱附註2(j))。

當年內處置的現金產出單元的任何應佔購入商譽的金額均包括在處置項目的損益內。

#### (f) 投資物業

投資物業是指以賺取租金收入及／或資本增值為目的而以租賃權益(參閱附註2(i))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末正在建造或開發而且當時無法準確計量公允價值的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註2(s)(i)所述方式入賬。

## 2 主要會計政策(續)

### (f) 投資物業(續)

只有當有證據顯示物業的用途已改變時，才會轉入投資物業或從投資物業轉出。當物業由按公允價值列賬的投資物業轉入存貨時，物業的認定成本為用途改變當日的公允價值。當物業由存貨轉入將按公允價值列賬的投資物業時，當日物業公允價值與其之前賬面金額之間的差額應在損益中確認。

如果本集團以經營租賃持有物業權益用以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註2(ii))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(i)。

### (g) 物業和設備

#### (i) 確認和計量

物業和設備項目以成本減去累計折舊和累計減值損失(參閱附註2(j)(ii))計量。

成本包括購入資產直接應佔的開支。自建資產的成本包括材料成本和直接人工、為使資產投入運作狀態作擬定用途而產生的任何其他直接應佔成本、拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地的恢復費，以及借款費用。

如果物業和設備項目的組成部分有不同的可用期限，這些項目會作為獨立的物業和設備項目分開入賬。

處置物業和設備項目所產生的損益以處置所得款項與物業和設備的賬面金額進行比較而釐定，並在損益的「其他收入」中確認。

#### (ii) 其後支出

更換物業和設備項目的組成部分時，若該組成部分所蘊含的未來經濟利益可能會流入本集團，而更換該組成部分的成本又能夠可靠地計量時，有關成本便會確認在項目的賬面金額內。所被更換部分的賬面金額會被終止確認。物業和設備的日常服務成本於產生時在損益中確認。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (g) 物業和設備(續)

##### (iii) 折舊

本集團是按資產的成本減去殘值後計提折舊。本集團會評估個別資產的重要組成部分，如果該組成部分的可用期限與該資產的其他組成部分有不同的使用期限，便會分開計提該組成部分的折舊。

折舊是以直線法在物業和設備項目各組成部分的預計可用期限內在損益中確認。

於本年度以及比較年度的預計可用期限如下：

- 辦公室設備 5年
- 運輸工具 5至20年

本集團會在每個匯報日審閱折舊方法、可用期限和殘值，並隨情況作出調整。

#### (h) 無形資產(商譽除外)

本集團購入的無形資產按成本減去累計攤銷(適用於有既定可用期限)和減值虧損(參閱附註2(j))後入賬。

有既定可用期限的無形資產攤銷按直線法於資產的預計可用期限內在損益中列支。下列有既定可用期限的無形資產自其可供使用之日起計提攤銷，其估計可用年期如下：

- 有利的定期租賃合約 20年

本集團不會攤銷可用期限未定的無形資產，並會每年審閱關於無形資產可用期限未定的任何結論，以釐定有關事項和情況是否繼續支持該資產可用期限未定的評估結論。如否的話，由未定轉為有既定可用期限的評估變動會自變動日期起，根據上文所載有既定期限的無形資產的攤銷政策入賬。

## 2 主要會計政策(續)

### (i) 租賃資產

如果本集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

#### (i) 本集團租入資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有(參閱附註2(f))一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收建築物的時間。

#### (ii) 以融資租賃購入的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)確認為物業和設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如本集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註2(g)。減值虧損按照附註2(j)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (i) 租賃資產(續)

##### (iii) 經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業(參閱附註2(f))或持作發展以供出售的物業(參閱附註2(k)(i))除外。

#### (j) 資產減值

##### (i) 其他應收款減值

本集團於各個報告期末審閱已按成本或攤銷成本入賬的其他流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀跡象包括本集團注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動。

## 2 主要會計政策(續)

### (j) 資產減值(續)

#### (i) 其他應收款減值(續)

如有任何這類證據存在，而折現的影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值損失會直接沖銷相應的資產，但就以計入應收賬款和其他應收款的應收賬款確認的減值損失而言，其可收回性存在疑慮，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值損失會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬款，與該債項有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回，早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (j) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產的減值

本集團於報告期末審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 物業和設備；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 在本公司財務狀況表列示的於附屬公司的投資。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽和尚未可供使用的無形資產與可用期限未定的無形資產而言，不論是否有任何減值跡象存在，本集團也會每年估計其可收回數額。

##### — 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值(已扣除銷售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

##### — 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

## 2 主要會計政策(續)

### (j) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產的減值(續)

##### — 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

#### (iii) 中期財務報告和減值

根據上市規則，本集團須就財政年度的前六個月編製符合《國際會計準則》第34號——「中期財務報告」規定的中期財務報告。本集團在中期期末採用了在財政年度終結時會採用的相同減值測試、確認和轉回準則(參閱附註2(j)(i)和(ii))。

以成本列賬的商譽已在中期確認的減值虧損不會在其後轉回。即使僅在該中期所屬的財政年度終結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會轉回減值虧損。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (k) 存貨

存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

##### (i) 物業發展

物業發展業務的存貨是指未來經營權將會轉讓的在建購物商場鋪位和已落成鋪位。存貨的成本包含已明確分辨的成本，包括土地的收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化借貸成本(參閱附註2(u))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於轉讓經營權時產生的成本後所得數額。

##### (ii) 貿易商品

成本是以已明確分辨的個別成本計算，其中包括所有採購成本、加工成本和使存貨處於當前地點和狀況的其他成本。

可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去完成生產和銷售所需的估計成本後所得數額。

所出售存貨的賬面金額是在相關收入獲確認的期間內確認為支出。存貨數額撇減至可變現淨值和存貨的所有虧損都是在出現減值或虧損的期間內確認為支出。存貨的任何減值轉回會在轉回的期間內沖減列作支出的存貨額。

#### (l) 應收賬款和其他應收款

應收賬款和其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備(參閱附註2(j)(i))後所得數額入賬。

## 2 主要會計政策(續)

### (m) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而初始確認的數額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利率法於借款期內在損益中確認。

### (n) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認，除按照附註2(r)(i)所載方法計量的財務擔保負債外，應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

### (o) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資在沒有涉及重大價值變動的風險下可以隨時轉算為已知數額的現金，並在購入後三個月內到期。

### (p) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款計劃和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內預提。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

#### (ii) 辭退福利

辭退福利會在本集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (q) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(僅限於有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅溢利的部分)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的期間內轉回或遞延稅項資產所引起的可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的那個期間內轉回。在確定目前存在的應稅暫時性差異是否足以支持確認由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生的遞延稅項資產時應採用同一準則，即該暫時性差異是與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在能夠使用可抵扣稅項虧損和稅款減免的期間內轉回。

沒有予以確認遞延稅項資產與負債的暫時性差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及於附屬公司的投資(如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

## 2 主要會計政策(續)

### (q) 所得稅(續)

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

本集團會在報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能取得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會減少；但是如果日後有可能取得足夠的應稅溢利，有關減少金額便會轉回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產會在本公司和本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：本集團計劃按淨額為基礎結算，或同時變現該資產和清算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額為基礎實現當期稅項資產和清算當期稅項負債，或同時變現該資產和清算該負債。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (r) 已作出財務擔保、準備和或有負債

##### (i) 已作出財務擔保

財務擔保合約需要那些規定發行人(即擔保人)支付指定款項，以補償該擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人根據債務工具的條款不能償付到期債務而產生的損失。

如果本集團作出財務擔保，擔保的公允價值在應付賬款和其他應付款中初始確認為遞延收入。在作出財務擔保時擔保的公允價值，是參照類似服務在公平交易所收取的費用(如可獲得)而釐定，或參照利率差額作出估計，方法是比較在有擔保的情況下貸方所收取的實際利率與假設並無擔保的情況下貸方所應收取的估計利率(如能可靠地估計)。就作出擔保而已收或應收的對價而言，對價會按照本集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收對價，即期費用會在任何遞延收入初始確認時於損益中確認。

初始確認為遞延收入的擔保數額會在擔保期內於損益中攤銷為已作出財務擔保的收入。此外，如果(i)擔保的持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出的申索數額預期高於應付賬款和其他應付款現時就這項擔保入賬的數額(即初始確認的數額減去累計攤銷後所得數額)，準備便會根據附註2(r)(ii)確認。

##### (iii) 透過企業合併承擔的或有負債

如果公允價值能夠可靠地計量時，透過企業合併承擔的或有負債(即在收購日屬於現有負債)會以公允價值初始確認。以公允價值初始確認後，這些或有負債會以初始確認的數額減去累計攤銷(如適用)後所得數額和可能根據附註2(r)(iii)釐定的數額兩者中的較高額予以確認。如果不能可靠地計量公允價值或在收購日不屬於現有負債，透過企業合併承擔的或有負債會根據附註2(r)(iii)披露。

## 2 主要會計政策(續)

### (r) 已作出財務擔保、準備和或有負債(續)

#### (iii) 其他準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期很可能會導致經濟利益流出，在有關金額能夠可靠地估計時，本集團或本公司便會對該時間或金額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計所需費用的現值計提準備。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果本集團的義務須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該義務為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

### (s) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，下列各項收入便會在損益中確認：

#### (i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施於租賃期內在損益中確認為租金收入總額的組成部分。或有租金在其賺取的會計期間內確認為收入。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (s) 收入確認(續)

##### (ii) 轉讓經營權的收入

在日常業務中轉讓經營權的收入在符合以下所有條件時予以確認：

- 經營權的重大風險和報酬已轉予客戶；
- 對所保留物業不再具有與所有權相關的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 可以可靠地計量收入；
- 與該項交易相關的經濟收益可能流入本集團；及
- 可以可靠地計量該項交易已產生或將產生的成本。

轉讓經營權的收入不包括銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

##### (iii) 佣金收入

租賃和管理農產品批發市場的收入以直線法在商品於農產品批發市場交易的期間計入損益。

##### (iv) 銷售貨品

收入在貨品送達客戶場地，而且客戶接收貨品和所有權的相關風險與回報時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

## 2 主要會計政策(續)

### (s) 收入確認(續)

#### (v) 服務

提供服務的收入是根據交易在匯報日的完成程度按比例在損益中確認。完成程度是參考所進行工作的調查而作出評估。

#### (vi) 股息收入

- 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

#### (vii) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

#### (viii) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在財務狀況表內確認政府補助。用於彌補本集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補本集團資產成本的補助，則會從資產的賬面金額中扣除，並因此按該資產的可用期限通過降低折舊開支方式實際在損益中確認。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按於各報告期末的外幣匯率換算。匯兌盈虧在損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣資產與負債是按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位並以公允價值列賬的非貨幣資產與負債按釐定公允價值當日的外幣匯率換算。

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按於各報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兌儲備分開累計。

當確認處置境外經營所產生的損益時，與該境外經營有關的累計匯兌差額會由權益重新分類為損益。

#### (u) 借款費用

與收購、建造或生產需要長時間才可以達到擬定可使用或可銷售狀態的資產直接相關的借款費用予以資本化，作為該資產的成本，而其他借款費用則在產生期間列支。

借款費用應在資產開支和借款費用產生時，並在使資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的準備工作進行期間開始予以資本化，以作為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的幾乎全部準備工作實質上已中止或已完成時，借款費用便會暫停或停止資本化。

## 2 主要會計政策(續)

### (v) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是本集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯方：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

### (w) 股息

股息在宣派的期間確認為負債。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (x) 分部報告

本集團最高行政管理人員定期取得用以對本集團各項業務及經營地域進行資源分配及表現評估的財務資料，而經營分部和財務報表所呈示各分部項目的數額會據以確定。

本集團不會加總個別重要的經營分部以供財務報告之用，但如果該等經營分部具有相似的經濟特徵，並且在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的本質等方面相似，則作別論。如果個別不重要的經營分部符合以上大部分準則，則可進行加總。

### 3 會計政策的修訂

國際會計師公會頒布了多項經修訂的《國際財務報告準則》。這些修訂在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的修訂變動如下：

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

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。採納經修訂的《國際財務報告準則》所產生的影響載述如下：

此兩個周期年度改進包括對九項準則的修訂及對其他準則的相應後續修訂。其中，《香港會計準則》第24號—「關聯方披露」已予以修改，藉以將「關聯方」的定義擴大至包括向申報實體提供關鍵管理人員服務的管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供的關鍵管理人員服務而產生的金額。由於本集團並無自管理實體獲得關鍵管理人員服務，故該修訂對本集團的關聯方披露並無任何影響。

## 4 收入和分部報告

### (a) 收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營租賃	583,483	533,708
轉讓經營權	2,186	21,649
佣金收入	285,017	—
	<b>870,686</b>	555,357

本集團的客戶基礎多元化，年內並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上(二零一四年：無)。

### (b) 分部報告

本集團透過業務線管理業務，業務線可分為購物商場開發、租賃和管理以及農產品批發市場營運。於二零一五年七月以前，本集團僅擁有購物商場開發、租賃和管理這個業務線。本集團於二零一五年七月購入農產品批發市場業務，詳情參見附註8。因此，二零一四年並無呈列分部報告。本集團已呈述下列兩個報告分部，方式與就資源分配及表現評估向本集團最高層行政管理人員作內部報告資料的方式一致。本集團並無將營運分部合併以組成以下報告分部：

- 購物商場開發、租賃和管理分部；及
- 農產品市批發場營運分部

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 收入和分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績、資產和負債

本集團高層行政管理人員按下列基準監察各個報告分部應佔的業績、資產和負債，以便評估分部表現及進行分部間資源分配：

分部資產和負債包括所有非流動資產和負債與流動資產和負債，但不包括未分配總部和公司資產和負債。

分配至報告分部的收益及支出，已經參照該等分部所產生的銷售和該等分部所招致的費用或該等分部應佔資產折舊所產生的支出。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利為個別分部產生的稅後溢利。

跨業務銷售的定價是參照就相若訂單向非關聯方收取的費用而釐定。

管理層獲提供以下分部資料：收益、銷售成本、投資物業評估增值、經營費用淨額、財務收入、財務費用、所得稅、折舊、增置投資物業與物業和設備以及貸款和借款。

## 4 收入和分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產和負債(續)

就截至二零一五年十二月三十一日止年度資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團報告分部的資料載於下文。

	截至2015年12月31日止年度		
	購物商場 人民幣千元	農產品批發市場 人民幣千元	總額 人民幣千元
報告分部收益	484,045	386,641	870,686
銷售成本	(1,231)	–	(1,231)
報告分部毛利	482,814	386,641	869,455
投資物業評估減值	(4,441,711)	–	(4,441,711)
折舊和攤銷	(7,743)	(143,733)	(151,476)
經營費用淨額	(397,136)	(117,064)	(514,200)
財務收入	709,958	87	710,045
財務費用	(555,733)	(41)	(555,774)
報告分部稅前(虧損)/溢利	(4,209,551)	125,890	(4,083,661)
所得稅	1,036,308	(35,680)	1,000,628
報告分部(虧損)/溢利	(3,173,243)	90,210	(3,083,033)
增置投資物業與物業和設備	1,252,479	72,136	1,324,615
報告分部資產	31,055,361	6,966,658	38,022,019
報告分部負債	(14,194,549)	(2,011,802)	(16,206,351)



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 收入和分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

(ii) 報告分部收益、溢利或虧損、資產及負債的對賬

	2015年 人民幣千元
<b>收益</b>	
報告分部收益	870,686
抵銷跨業務收益	—
合併收益(附註4(a))	870,686
<b>溢利</b>	
報告分部虧損	(3,083,033)
商譽減值虧損	(1,132,950)
未分配總部和公司支出	(320,770)
合併虧損	(4,536,753)
<b>資產</b>	
報告分部資產	38,022,019
抵銷跨業務結餘	(1,356,814)
未分配總部和公司資產	1,570,741
合併資產總值	38,235,946
<b>負債</b>	
報告分部負債	16,206,351
抵銷跨業務結餘	(958,057)
未分配總部和公司負債	1,353,420
合併負債總額	16,601,714

(iii) 地區資料

本集團所有業務均位於中國，因此無須呈報區域分部報告。

## 5 銷售成本

銷售成本是指與本年度內所轉讓的經營權有關的物業成本。

## 6 出售投資物業(虧損)/溢利

本集團年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或所有權轉讓予買方時完成。

## 7 其他收入

	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	97,916	100,637
出售物業和設備收益	1,050	2,648
市場服務費收入	44,461	—
其他	6,011	1,374
	<b>149,438</b>	104,659

## 8 收購業務

於二零一五年六月九日，本集團與新喜有限公司(受本公司非執行董事張興梅女士控制)訂立了協議，以收購利駿有限公司的全部已發行股本，收購價款包括通過(i)配發和發行12,243,902,439股本公司股份，及(ii)由本公司承擔港幣14.8億元的貸款支付。此項收購已於二零一五年七月二十七日(「收購日」)完成。利駿有限公司間接持有七家在中國農產品批發市場經營的附屬公司的100%股權(「所收購業務」)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 收購業務(續)

(i) 於收購日收購的可識別資產和承擔的可識別負債：

	附註	被收購方 人民幣千元
物業和設備		72,136
無形資產	17	6,486,667
應收賬款和其他應收款		139,245
現金和現金等價物		7
應付賬款和其他應付款		(211,768)
遞延稅項負債	26(b)	(1,621,667)
可識別資產淨值		4,864,620

(ii) 商譽

因收購而確認的商譽如下：

	附註	人民幣千元
總對價		6,383,950
可識別資產淨值的公允價值	8(i)	(4,864,620)
商譽	18(i)	1,519,330

## 9 所得稅前虧損

### (a) 員工開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	281,823	187,935
界定供款退休計劃供款(附註29)	16,378	15,176
	<b>298,201</b>	203,111

### (b) 融資收入／(費用)淨額

	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	17,011	13,949
— 應收貸款收入	25,588	—
— 優先票據招標收益(附註25(i)(a))	581,491	—
— 外匯收益淨額	20,658	3,659
— 應收賬款的利息收入	84,066	105,566
	<b>728,814</b>	123,174
融資費用		
— 付息借款的利息	(633,852)	(949,634)
減：資本化為投資物業和存貨的利息支出*	96,540	477,674
	<b>(537,312)</b>	(471,960)
— 應收賬款的折現影響	(17,993)	(58,498)
— 銀行手續費及其他	(613)	(11,032)
	<b>(555,918)</b>	(541,490)
	<b>172,896</b>	(418,316)

\* 借款成本已按4.85%至13.72%的年利率資本化(二零一四年：年利率7.38%至13.72%)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 9 所得稅前虧損(續)

#### (c) 其他項目

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
折舊		44,014	41,930
攤銷	17	140,397	—
廣告費用		13,923	18,432
修理和維護		95,275	95,039
公用事業費用		53,718	53,261
經營租賃費用		71,507	24,042
核數師酬金			
— 審核服務		22,644	11,774
— 稅務服務		88	314
應收租金減直接開支人民幣37,081,218元 (2014年：人民幣33,074,000元)		(531,068)	(500,634)
應收款減值虧損	21(iii)	135,420	15,747

### 10 所得稅

#### (a) 合併損益表所示的所得稅：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>本期稅項 — 年度準備(附註26(a))</b>		
中國企業所得稅		
本年度準備	88,975	40,440
以往年度準備(過剩)/不足	(16,078)	2,945
土地增值稅	—	997
	<b>72,897</b>	44,382
<b>遞延稅項</b>		
— 暫時性差異的撥回和產生(附註26(b))	(1,073,525)	(205,780)
	<b>(1,000,628)</b>	(161,398)

## 10 所得稅(續)

### (a) 合併損益表所示的所得稅：(續)

- (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%。
- (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。於二零一五年十二月三十一日，本集團已為所有宣派股息的中國內地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年度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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 10 所得稅(續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
所得稅前虧損	<b>(5,537,381)</b>	(1,875,941)
按照中國法定所得稅稅率計算的所得稅	<b>(1,384,345)</b>	(468,985)
未使用的可抵扣虧損的稅項影響	<b>93,633</b>	163,247
非應稅費用的影響	<b>289,579</b>	141,897
年度土地增值稅準備	–	997
其他	<b>505</b>	1,446
	<b>(1,000,628)</b>	(161,398)

## 11 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及第2部《公司(披露董事利益資料)規例》列報的董事酬金如下：

	薪金、津貼和				總額 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	實物利益 人民幣千元	酌定花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>2015年</b>					
主席					
戴永革	-	21,331	25,133	23	46,487
執行董事					
王宏放	-	13,069	-	-	13,069
周軍	-	2,545	-	-	2,545
戴彬	-	2,262	-	-	2,262
扈玉舟(於2015年1月獲委任)	-	9,558	-	-	9,558
非執行董事					
秀麗·好肯	-	1,005	-	-	1,005
蔣梅	-	1,005	-	-	1,005
張興梅	-	1,005	-	-	1,005
張大濱	-	1,005	-	-	1,005
王春蓉	-	1,005	-	-	1,005
獨立非執行董事					
范仁達	-	402	-	-	402
王一夫	-	302	-	-	302
王勝利	-	302	-	-	302
梁松基	-	302	-	-	302
鄧漢文	-	302	-	-	302
	-	55,400	25,133	23	80,556



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 11 董事酬金(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼和 實物利益 人民幣千元	酌定花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>2014年</b>					
<b>主席</b>					
戴永革	-	20,157	23,666	23	43,846
<b>執行董事</b>					
王宏放	-	12,464	-	-	12,464
王魯丁(於2014年6月離任)	-	820	-	12	832
張大濱(於2014年6月調任為 非執行董事)	-	890	-	13	903
王春蓉(於2014年6月調任為 非執行董事)	-	1,331	-	16	1,347
周軍	-	4,064	-	-	4,064
金濤(於2014年6月離任)	-	860	-	-	860
戴彬(於2014年6月獲委任)	-	476	-	-	476
<b>非執行董事</b>					
秀麗·好肯	-	568	-	-	568
蔣梅	-	947	-	-	947
張興梅	-	947	-	-	947
張大濱(於2014年6月調任為 非執行董事)	-	499	-	2	501
王春蓉(於2014年6月調任為 非執行董事)	-	524	-	6	530
<b>獨立非執行董事</b>					
范仁達	-	331	-	-	331
王一夫	-	284	-	-	284
王勝利	-	284	-	-	284
梁松基	-	284	-	-	284
鄧漢文	-	284	-	-	284
	-	46,014	23,666	72	69,752

## 12 最高酬金人士

在五位酬金最高的人士中，三位(二零一四年：三位)為董事，其薪金詳情載於附註11。另外兩位人士(二零一四年：兩位)的薪金總額載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金和其他酬金	11,793	4,565
退休計劃供款	30	36
	<b>11,823</b>	4,601

該兩位(二零一四年：兩位)酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

	2015年 人數	2014年 人數
港幣2,500,001元–港幣3,000,000元	–	2
港幣5,000,001元–港幣6,500,000元	1	–
港幣6,500,001元–港幣7,000,000元	1	–

## 13 其他全面收益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
換算境外業務的財務報表的匯兌差異 — 稅前和稅後金額	(260,807)	(24,068)

## 14 每股虧損

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4,435,683,000元(二零一四年：虧損人民幣1,666,513,000元)以及於報告期內已發行普通股的加權平均數36,993,328,000股(二零一四年：22,145,685,000股普通股)計算。

在截至二零一五年和二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算基礎與每股基本虧損相同。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 15 物業和設備

	機器設備 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>				
於2014年1月1日	–	57,231	604,434	661,665
匯兌儲備	–	103	1,819	1,922
增置	–	2,812	1,083	3,895
處置	–	(12,426)	(5,103)	(17,529)
於2014年12月31日	–	47,720	602,233	649,953
於2015年1月1日	–	<b>47,720</b>	<b>602,233</b>	<b>649,953</b>
匯兌儲備	–	<b>583</b>	<b>35,100</b>	<b>35,683</b>
收購業務(附註8)	<b>33,312</b>	<b>34,380</b>	<b>4,444</b>	<b>72,136</b>
增置	–	<b>5,542</b>	<b>1,235</b>	<b>6,777</b>
處置	–	<b>(1,612)</b>	<b>(3,151)</b>	<b>(4,763)</b>
於2015年12月31日	<b>33,312</b>	<b>86,613</b>	<b>639,861</b>	<b>759,786</b>
<b>累計折舊</b>				
於2014年1月1日	–	35,701	113,310	149,011
匯兌儲備	–	81	230	311
年度折舊	–	8,142	34,388	42,530
處置時撥回	–	(12,321)	(3,793)	(16,114)
於2014年12月31日	–	31,603	144,135	175,738
於2015年1月1日	–	<b>31,603</b>	<b>144,135</b>	<b>175,738</b>
匯兌儲備	–	<b>384</b>	<b>7,291</b>	<b>7,675</b>
年度折舊	<b>1,174</b>	<b>8,756</b>	<b>34,417</b>	<b>44,347</b>
處置時撥回	–	<b>(1,390)</b>	<b>(2,303)</b>	<b>(3,693)</b>
於2015年12月31日	<b>1,174</b>	<b>39,353</b>	<b>183,540</b>	<b>224,067</b>
<b>賬面淨值</b>				
於2014年12月31日	–	16,117	458,098	474,215
於2015年12月31日	<b>32,138</b>	<b>47,260</b>	<b>456,321</b>	<b>535,719</b>

## 16 投資物業

	附註	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2014年1月1日		15,436,000	10,312,633	25,748,633
增置	(ii)	1,238,957	607,175	1,846,132
處置		(32,257)	–	(32,257)
公允價值調整		(559,000)	(805,462)	(1,364,462)
於2014年12月31日		16,083,700	10,114,346	26,198,046
於2015年1月1日	(iii)	<b>16,083,700</b>	<b>10,114,346</b>	<b>26,198,046</b>
增置		<b>1,169,269</b>	<b>76,432</b>	<b>1,245,701</b>
處置		<b>(932)</b>	–	<b>(932)</b>
公允價值調整		<b>(1,687,337)</b>	<b>(2,754,374)</b>	<b>(4,441,711)</b>
於2015年12月31日		<b>15,564,700</b>	<b>7,436,404</b>	<b>23,001,104</b>

- (i) 本集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。
- (ii) 本集團計劃為若干商場重新定位，為此，本集團已向買方收購若干商舖。增置的已落成物業主要指收購這些商舖。
- (iii) 於二零一五年十二月三十一日，初始成本為人民幣1,846,165,000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付息借款的抵押品(參閱附註25)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 16 投資物業(續)

#### (iv) 投資物業的公允價值計量

##### (a) 公允價值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常基準所計量的物業公允價值。該等物業已歸入《國際財務報告準則》第13號 — 「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值： 只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值： 使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值： 採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

於二零一五年和二零一四年，本集團的投資物業採用第三層級估值方法。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

本集團的所有已落成和在建投資物業於二零一五年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行 — 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，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。本集團的物業管理人和財務總監已與測量師討論在各中期和年度報告日進行估值的假設和結果。

## 16 投資物業(續)

### (iv) 投資物業的公允價值計量(續)

#### (b) 第三層級公允價值計量的資料

投資物業的公允價值是採用市場比較法而釐定，當中已參考可比物業近期每平方米售價，並就本集團物業的質量與近期成交單位相比給予的溢價／折讓作出調整。就較高質量的物業給予較高溢價會導致公允價值上升。

本集團使用餘值法釐定在建投資物業的公允價值，當中涉及採用上述方法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。

以下概述按公允價值計量的已落成投資物業和在建投資物業估值時所用的估值技術和主要輸入值。

	估值技術	重大不可觀察輸入值	2015年	2014年
已落成投資物業	直接比較法	建築物質量所帶來的溢價／折讓	<b>3% to 67%</b>	1% to 61%
在建投資物業	餘值法	建築物質量所帶來的折讓	<b>38% to 76%</b>	35% to 78%
		估計每平方米完工成本	<b>11 to 6,578</b>	950 to 6,586
		利率	<b>4.75%</b>	6%
		發展商的邊際利潤	<b>30%</b>	30%

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 16 投資物業(續)

#### (iv) 投資物業的公允價值計量(續)

##### (b) 第三層級公允價值計量的資料(續)

投資物業的公允價值調整在合併損益表的「投資物業評估減值淨額」項目中確認。

本年度在損益中確認的所有虧損均來自本集團於報告期末持有的物業。

### 17 無形資產

	優惠的定期 租賃協議 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：			
於2015年1月1日	–	11,123	11,123
匯兌儲備	–	690	690
收購業務增置(i)	6,486,667	–	6,486,667
於2015年12月31日	6,486,667	11,813	6,498,480
累計攤銷：			
於2015年1月1日	–	–	–
本年度攤銷(ii)	(140,397)	–	(140,397)
於2015年12月31日	(140,397)	–	(140,397)
賬面淨值：			
於2014年12月31日	–	11,123	11,123
於2015年12月31日	6,346,270	11,813	6,358,083

## 17 無形資產(續)

本年度攤銷數額已計入合併損益表內的「其他經營費用」項下。

- (i) 本集團(作為承租方)與農產品批發市場所有者(作為出租方)訂立了為期20年的租賃協議，據此，擬付的租金低於市場租金的公允價值。於收購日，本集團按公允價值將優惠的定期租賃協議確認為無形資產，金額為人民幣6,486,667,000元。該金額已按直線法在租賃協議的合約期內攤銷。

## 18 商譽

	人民幣千元
成本：	
於2014年1月1日、2014年12月31日和2015年1月1日	363,792
通過收購增購(i)	1,519,330
<b>於2015年12月31日</b>	<b>1,883,122</b>
累計減值虧損：	
於2014年1月1日、2014年12月31日和2015年1月1日	-
減值虧損(i)	(1,132,950)
<b>於2015年12月31日</b>	<b>(1,132,950)</b>
賬面金額：	
於2014年12月31日	363,792
<b>於2015年12月31日</b>	<b>750,172</b>



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 18 商譽(續)

- (i) 商譽與收購利駿有限公司有關，詳情載於附註8。根據於二零一五年六月十日的收購公告，於收購日每股價格為港幣0.54元，與發行價每股港幣0.41元之間存在差異，乃形成了商譽的主因。

所收購業務被確認為一個現金產出單元，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。由於農產品批發市場營運穩定，可按管理層的最佳估計預測，因此採用較長的預測期。超出10年期的現金流量按估計加權平均增長率2.5%推斷，此做法與行業報告進行預測的方法一致。現金流量以折現率15.44%折現。所用折現率是能反映特定業務風險的稅前折現率。

本年度確認的減值虧損與所收購業務有關。由於現金產出單元已調減至其可收回數額人民幣5,251,000,000元，一旦就計算可收回數額所作出的假設出現不利變動，將會令減值虧損增加。

- (ii) 為數人民幣363,792,000元的商譽與收購無錫招商城有限公司相關。該項目被確認為一個現金產出單元，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。採用較長的預測期是因為無錫招商城有限公司的營運歷史穩定。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。

## 19 於附屬公司的權益

於二零一五年十二月三十一日，本公司直接或間接持有下列附屬公司的權益。下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司(全部均為私營公司)詳情。

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
賢華企業有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月25日	1美元	100%	-	投資控股
人和商業管理有限公司	香港 2007年12月18日	港幣1元	-	100%	投資控股
哈爾濱人和公共設施 有限公司	中國哈爾濱 1992年1月11日	人民幣 20,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物 商場
哈爾濱寶樂公共設施 有限公司(「哈爾濱寶樂」)	中國哈爾濱 2000年10月24日	人民幣 60,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物 商場
哈爾濱人和世紀公共設施 有限公司 (「哈爾濱人和世紀」)	中國哈爾濱 2003年3月7日	人民幣 417,718,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物 商場
廣州人和新天地公共設施 有限公司	中國廣州 2005年8月3日	人民幣 335,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物 商場
瀋陽新天地人和公共設施管 理有限公司	中國瀋陽 2008年4月30日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物 商場
武漢人和新天地公共設施管 理有限公司	中國武漢 2008年5月19日	人民幣 500,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物 商場

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 19 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
哈爾濱新天地人和公共設施有限公司	中國哈爾濱 2008年7月18日	港幣450,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
遼寧人和新天地公共設施管理有限公司	中國瀋陽 2008年7月31日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
莆田人和新天地公共設施有限公司	中國莆田 2009年10月26日	人民幣 204,840,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
黑龍江人和春天公共設施有限公司	中國哈爾濱 2009年4月10日	港幣341,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
邯鄲人和新天地公共設施有限公司	中國邯鄲 2009年7月23日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
瀋陽人和地一大道公共設施管理有限公司	中國瀋陽 2009年9月26日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
撫順人和地一大道公共設施管理有限公司	中國撫順 2009年11月12日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
重慶市巴南區人和新天地公共設施建設有限公司	中國重慶 2009年12月1日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場

## 19 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶大渡口人和新天地公共設施有限公司	中國重慶 2009年12月1日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
安陽人和新天地公共設施有限公司	中國安陽 2010年4月1日	15,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
贛州人和新天地公共設施建設有限公司	中國贛州 2010年2月20日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
錦州人和地一大道公共設施管理有限公司	中國錦州 2010年4月28日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
東莞虎門人和新天地公共設施有限公司(「東莞新天地」)	中國東莞 2010年7月1日	港幣383,000,000元	-	90%	發展、租賃和管理地下購物商場
三亞人和新天地公共設施管理有限公司	中國三亞 2010年5月13日	25,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
鞍山人和公共設施管理有限公司	中國鞍山 2010年5月25日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
瀋陽方城地一大道公共設施管理有限公司	中國瀋陽 2010年12月27日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
瀋陽皇城地一大道公共設施管理有限公司	中國瀋陽 2010年12月27日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 19 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
鞍山人和春天公共設施 有限公司	中國鞍山 2010年12月1日	20,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
岳陽人和新天地公共設施 有限公司	中國岳陽 2010年9月8日	人民幣 200,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
煙台人和新天地公共設施 有限公司	中國煙台 2010年8月3日	15,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
秦皇島人和新天地公共設施 管理有限公司	中國秦皇島 2010年10月15日	14,940,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
無錫招商城有限公司	中國無錫 2011年1月27日	53,480,000美元	-	100%	發展、租賃和管理購物商場
瀋陽盛和公共設施管理 有限公司	中國瀋陽 2011年3月1日	12,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
鷹潭人和新天地公共設施 有限公司	中國鷹潭 2011年4月26日	17,500,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
貴陽人和新天地公共設施 有限公司	中國貴陽 2011年7月4日	4,500,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
利駿有限公司	英屬維爾京群島 2015年3月30日	2美元	100%	-	投資控股

## 19 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
壽光地利農產品物流園 有限公司	中國壽光 2014年12月18日	註冊資本 32,600美元 實繳資本美元零元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場 <sup>(i)</sup>
瀋陽壽光地利農副產品 有限公司	中國瀋陽 2014年11月14日	註冊資本 人民幣200,000元 實繳資本人民幣零元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
貴陽聚正潤農產品市場管理 有限公司	中國貴陽 2014年12月23日	註冊資本 港幣200,000元 實繳資本港幣零元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
哈爾濱地利農副產品 有限公司	中國哈爾濱 2014年10月24日	註冊資本 人民幣200,000元 實繳資本人民幣零元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
哈爾濱達利凱農副產品 有限公司	中國哈爾濱 2014年11月6日	註冊資本 人民幣100,000元 實繳資本人民幣零元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
齊齊哈爾地利農產品市場 管理有限公司	中國齊齊哈爾 2014年10月31日	註冊資本 20,000美元 實繳資本美元零元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
牡丹江地利農副產品 有限公司	中國牡丹江 2014年11月18日	註冊資本 人民幣100,000元 實繳資本人民幣零元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 19 於附屬公司的權益(續)

在中國註冊成立的實體只有中文名稱，英文譯名僅供參考。

於二零一五年十二月三十一日，本集團附屬公司並無持有重大非控股權益。

- (ii) 本集團於二零一五年七月二十七日完成收購(附註8)。於收購後，主要在農產品批發市場經營業務的利駿有限公司及其附屬公司成為本公司的全資附屬公司。

### 20 存貨

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
在建物業	2,774,142	2,590,223
已落成物業	1,953,409	1,943,722
商品	42,465	45,498
	4,770,016	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。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。

## 21 應收賬款和其他資產

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收賬款	(i)/(ii)	482,689	713,713
銀行存款	(v)	65,616	2,483,177
收購按金	(vi)	110,000	110,000
應收關聯方款項		32,024	—
其他		165,271	127,865
		855,600	3,434,755
減：呆賬準備	(iii)	(157,537)	(22,117)
		698,063	3,412,638
代表：			
— 非流動		261,642	520,528
— 流動		436,421	2,892,110
		698,063	3,412,638

除在附註21(i)中披露的情況外，應收賬款和其他資產的結餘預計於一年內清償或收回。

### (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。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	68,584	176,142
1年以上	414,105	537,571
	482,689	713,713
減：呆賬準備	(157,537)	(22,117)
	325,152	691,596



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 21 應收賬款和其他資產(續)

#### (ii) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款和其他資產中的應收賬款的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
6個月內	390	8,991
6個月至1年	7,349	8,195
1年至2年	15,438	24,210
2年至3年	20,830	65,268
3年以上	438,682	607,049
	<b>482,689</b>	713,713

#### (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(參閱附註2(j)(i))。

呆賬準備的變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 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12月31日	<b>157,537</b>	22,117

於二零一五年十二月三十一日，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：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賬特定準備。

## 21 應收賬款和其他資產(續)

### (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，或已與本集團商定每半年分期付款時間表。根據經營權轉讓協議，若買方未能償還本集團應收款，本集團有權將商舖出租予其他方，以補償本集團的損失。根據本集團對這些買方所作的信貸評估，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。

有關本集團的信貸政策和信貸風險分析的詳情，請參閱附註33(a)。

### (v) 銀行存款

銀行存款是指為貸款提供擔保及為銀行貸款作抵押的存款：

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>1年內償還</b>			
— 為買方銀行貸款作擔保	(a)	14,128	24,975
— 為銀行貸款作抵押	(b)	51,488	7,000
— 供股發行所得款項	(c)	—	2,451,202
		<b>65,616</b>	2,483,177
<b>逾1年後償還(附註22)</b>			
— 為買方銀行貸款作擔保	(a)	44,143	91,444
— 為銀行貸款作抵押	(b)	6,698	6,161
		<b>50,841</b>	97,605
		<b>116,457</b>	2,580,782

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 21 應收賬款和其他資產(續)

#### (v) 銀行存款(續)

- (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) 本集團款項是指就本集團獲得若干中國銀行提供銀行貸款作抵押的存款(參閱附註25(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」)。有關款項限於在供股發行於二零一五年一月二日變為無條件時用於認購。

#### (vi) 收購按金

餘額是指就本集團在中國境內收購一個新項目作抵押的按金。

### 22 其他資產

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行存款	21(v)	50,841	97,605
建築工程預付款		792,051	917,864
收購非控股權益預付款	(i)	234,165	234,165
		<b>1,077,057</b>	1,249,634

- (i) 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。卓智持有本集團中國附屬公司東莞新天地的10%股本權益。於二零一五年十二月三十一日，本集團尚未完成收購該等非控股權益。

## 23 銀行結餘和庫存現金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
庫存現金	12,917	9,043
銀行結餘	895,483	875,450
	<b>908,400</b>	884,493
代表：		
— 現金和現金等價物	908,400	832,941
— 原定於3個月以上到期的定期存款	—	51,552
	<b>908,400</b>	884,493

## 24 應付賬款和其他應付款

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
預收款項		999,234	374,002
應付建築工程款項	(i)	1,638,699	1,707,394
其他應付稅項	(ii)	142,940	110,444
按金	(iii)	805,312	522,319
應付關聯方	(iv)	1,241,681	20,554
應付薪金及福利費用		26,137	5,065
應付專業服務費用		19,835	16,106
應付利息		105,268	175,962
供股所得款項	21(v)(c)	—	2,451,202
其他		178,130	151,204
		<b>5,157,236</b>	5,534,252

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 應付賬款和其他應付款(續)

(i) 年終所有應付建築工程款項的賬齡分析如下：

	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
於1年內到期或須於接獲通知時償還	<b>1,638,699</b>	1,707,394

(ii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，其稅率為總收入的5%，而物業稅是按投資物業的初始成本或租賃收入計徵。

(iii) 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優先簽訂新經營租賃合約或經營權轉讓合約的特權而支付的按金，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。

(iv) 應付關聯方款項主要指就於二零一五年七月二十七日的收購中承擔的銀行貸款(載於附註8)應付新喜有限公司的款項14.8億港幣。

### 25 附息借款

(i) 非流動附息借款包括：

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 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		<b>1,045,045</b>	3,642,591
有抵押銀行貸款	(b)	<b>5,198,548</b>	1,680,200
其他金融機構的有抵押貸款	(c)	<b>500,000</b>	1,375,200
		<b>6,743,593</b>	8,528,192
減：長期銀行貸款的即期部分	25(ii)	<b>(3,131,068)</b>	(419,700)
其他金融機構長期貸款的即期部分	(c)/25(ii)	<b>(500,000)</b>	(875,200)
優先票據的即期部分	(a)/25(ii)	<b>(1,045,045)</b>	(1,830,201)
		<b>2,067,480</b>	5,403,091

## 25 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。該批票據已於二零一五年五月到期及支付。

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。該批票據於二零一六年三月十日到期及支付。

於二零一四年十一月，本公司開始要約以現金購買所有已發行的二零一五年優先票據和二零一六年優先票據(「收購要約」)，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，本金總額分別為221,291,000美元和438,802,000美元。

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二零一五年優先票據和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) 有抵押銀行貸款是指年利率介乎5.15%至8.61%(二零一四年十二月三十一日：年利率5.895%至8.61%)的銀行貸款。

銀行貸款的抵押詳情如下：

- 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣668,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣860,200,000元)的銀行貸款是以受限制銀行存款(參閱附註21(v)(b))和投資物業(參閱附註16)作抵押。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 25 附息借款(續)

(i) 非流動附息借款包括：(續)

(b) (續)

— 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣3,398,273,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣零元)的銀行貸款是以投資物業(參閱附註16)和若干中國附屬公司的股本權益作抵押，並由本公司董事(參閱附註34(b)(i))和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。其中，人民幣2,548,273,000元為附註2(b)所載金額分別為2.5億美元和3.9億港幣的銀團貸款於二零一五年十二月三十一日的賬面值。根據銀團貸款協議，本集團承諾不論何時均持有最低現金量，並在商定的期限前以若干中國物業作為抵押。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止未能履行銀團貸款的若干要求，因此銀團貸款的大多數貸款方有權隨時向本集團發出通知，要求本集團提前償還銀團貸款及在原定還款日(即二零一六年八月和十月)之前即時償還。截至本財務報表獲核准發出日期，本集團仍然未能符合有關要求，也未獲得貸款方豁免，違約情況依然持續。本集團尚未收到貸款方有關違約和提早償還銀團貸款的正式通知。然而，倘若貸款方要求提前償還銀團貸款，可能觸發本集團其他貸款及/或債券的交叉違約事件，並導致本集團有責任立刻償還所有該等貸款及/或債券。本集團繼續尋求貸款方批准有關豁免、同意和延期。

— 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣1,131,775,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)的銀行貸款是以投資物業(參閱附註16)作抵押，並由本公司一位董事(參閱附註34(b)(i))和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。

(c) 其他金融機構的有抵押貸款是指中國附屬公司向非銀行金融機構借入的貸款，年利率為12%(二零一四年十二月三十一日：7.68%至16%)。

其他金融機構貸款的抵押詳情如下：

— 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣500,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣975,000,000元)的其他金融機構貸款是由本公司一位董事(參閱附註34(b)(i))和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。

## 25 附息借款(續)

(ii) 短期貸款和借款包括：

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
有抵押銀行貸款		—	60,000
無抵押政府貸款	(a)	5,000	—
優先票據的即期部分	25(i)(a)	1,045,045	1,830,201
長期銀行貸款的即期部分	25(i)	3,131,068	419,700
其他金融機構長期貸款的即期部分	25(i)	500,000	875,200
		<b>4,681,113</b>	3,185,101

(a) 政府貸款是指一家中國附屬公司所借的銀行貸款，本金額為人民幣5,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣零元)，年利率為4.85%(二零一四年十二月三十一日：0%)。

(iii) 銀行貸款、其他金融機構貸款和政府貸款的還款期如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內或須於接獲通知時償還	3,636,068	1,354,900
1至2年	716,980	870,000
2至5年	1,127,500	567,500
5年後	223,000	323,000
	<b>5,703,548</b>	3,115,400



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 合併財務狀況表所示的所得稅

(a) 合併財務狀況表中所示的當期稅項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付中國企業所得稅及應付土地增值稅		
於年初	18,538	21,442
年度準備(附註10(a))	88,975	41,437
已付稅項	(56,767)	(47,286)
	50,746	15,593
以往年度利得稅準備餘額	(3,925)	2,945
	46,821	18,538

(b) 已確認的遞延稅項資產和負債

已在合併財務狀況表確認的遞延稅項資產/(負債)的組成部分和本年度變動如下：

	企業合併產生 的遞延稅項				總額 人民幣千元
	稅項虧損 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	負債 人民幣千元	應收賬款的折 現影響 人民幣千元	
於2014年1月1日	158,872	(3,608,837)	(724,199)	43,943	(4,130,221)
在損益中計入/(列支)	(55,786)	251,101	22,232	(11,767)	205,780
於2014年12月31日	103,086	(3,357,736)	(701,967)	32,176	(3,924,441)
於2015年1月1日	103,086	(3,357,736)	(701,967)	32,176	(3,924,441)
收購業務(附註8)	-	-	(1,621,667)	-	(1,621,667)
在損益中計入/(列支)	18,588	1,014,124	57,331	(16,518)	1,073,525
於2015年12月31日	121,674	(2,343,612)	(2,266,303)	15,658	(4,472,583)

## 26 合併財務狀況表所示的所得稅(續)

### (c) 未確認的遞延稅項負債

於二零一五年十二月三十一日，有關本集團中國附屬公司的未分發溢利的暫時差額為人民幣4,365,116,000元(二零一四年：人民幣4,416,175,000元)。由於本公司控制這些附屬公司的股息政策，並已決定這些附屬公司於可見將來可能不會分派該等溢利，故並無就分派此等保留溢利時可能應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣373,488,000元(二零一四年：人民幣373,739,000元)。

## 27 非流動預收款項

這是指本集團從地下購物商場租戶和農產品批發市場收到的付款。

## 28 資本和儲備

### (a) 權益組成部分的變動

本集團合併權益的每個組成部分的期初與期末結餘的對賬載列於合併權益變動表。下表載列本公司個別權益組成部分在年初與年末的變動詳情：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2014年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	92,168	(318,278)	(2,339,838)	3,807,021
2014年權益變動：							
年度全面收益總額	-	-	-	-	(6,481)	(779,878)	(786,359)
於2014年12月31日和 2015年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	92,168	(324,759)	(3,119,716)	3,020,662
2015年權益變動：							
年度全面收益總額	-	-	-	-	30,349	275,286	305,635
根據供股計劃發行的股份	83,592	2,561,500	-	-	-	-	2,645,092
就收購業務發行的股份	96,636	5,121,720	-	-	-	-	5,218,356
於2015年12月31日的結餘	366,604	13,862,305	7,508	92,168	(294,410)	(2,844,430)	11,189,745

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 資本和儲備(續)

#### (b) 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東的股息

本公司董事沒有建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息(二零一四年：無)。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准和派發的應付本公司權益股東的股息

本公司董事於本年度沒有核准或派發屬於上一財政年度的股息(二零一四年：無)。

#### (c) 股本

	2015年		2014年	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
	千股		千股	
法定股本：				
每股面值港幣0.01元的普通股	80,000,000		40,000,000	
已發行及繳足股本：				
於1月1日	21,148,132	186,376	21,148,132	186,376
根據供股計劃發行的股份 (附註d)	10,574,066	83,592	—	—
就收購業務發行的股份(附註e)	12,243,902	96,636	—	—
於12月31日	43,966,100	366,604	21,148,132	186,376

#### (d) 根據供股計劃發行的股份

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。本集團已於二零一五年一月八日合共發行10,574,066,000股普通股，每股面值為港幣0.01元。

## 28 資本和儲備(續)

### (e) 就收購業務發行的股份

於二零一五年七月二十七日，按每股面值港幣0.01元向利駿有限公司發行和配發12,243,902,439股股份，作為收購的部分對價(參閱附註8)。

### (f) 儲備性質及目的

#### (i) 股份溢價

股份溢價是指本公司發行股份的面值與發行所得款項之間的差額，以及本公司回購股份的面值與回購所付價款之間的差額。股份溢價的用途需符合開曼群島《公司法》的規定。按照《公司法》，本公司在股份溢價的資金可以分配給本公司的權益股東，前提是緊接擬定的派息之日後，本公司在日常經營中將有能力償付到期的債務。

#### (ii) 資本贖回儲備

本公司已依據開曼群島《公司條例》第37條，資本贖回儲備是指本公司從保留盈利轉出的已注銷股份面值。

#### (iii) 資本盈餘

資本盈餘主要是指由哈爾濱寶榮和哈爾濱人和世紀的投資方注入超出各自註冊資本的資產的賬面價值，以及本公司僱員獲授予但未行使的認股權的預估數目的公允價值。

#### (iv) 儲備基金

根據本集團目前旗下各中國附屬公司的公司章程規定，附屬公司按照中國的會計政策和制度確定的稅後溢利的特定比例計提一般儲備基金，準備比例由各附屬公司的董事會決定。由二零零八年一月一日起，本集團的中國附屬公司須自其成為外商獨資企業開始，根據相關中國法規把10%的稅後溢利轉入法定儲備，直至累計法定儲備基金達到註冊資本的50%。該儲備基金可以用來彌補附屬公司的累計虧損或增加資本金，在除清算之外的其他情況下不得分配。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 資本和儲備(續)

#### (f) 儲備性質及目的(續)

##### (v) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算海外業務的財務報表的所有匯兌差額。

##### (vi) 合併儲備

合併儲備是指抵銷在本集團目前旗下各中國附屬公司的投資之後這些附屬公司的實繳股本總額。

#### (g) 可供分配儲備

就股息而言，中國附屬公司可合法用作分派股息的數額，是參照彼等按中國會計政策和法規編製的中國法定財務報表所反映的溢利而釐定。該等溢利與本報告所反映的不同，因本報告的溢利是根據《國際財務報告準則》所編製。

於二零一五年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備合共人民幣10,723,465,000元(二零一四年：人民幣2,734,610,000元)。於報告期末後，本公司董事未建議派發末期股息(二零一四年：無)。

#### (h) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是保障本集團能夠持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的租金、經營權和物業管理服務價格並以合理成本獲得融資的方式，為本集團的業務發展提供資金、從事購物商場租賃和管理業務，經營農產品市場，以及繼續為股東提供回報。

本集團定期檢討其資本結構，積極監察當前和未來流動性需求，以確保能夠應付其債務和承擔所需。本集團積極主動預測未來的資金需求，並在需要資金時，評估市場狀況，以確定最佳的融資方式。

本集團根據槓桿比率(即付息借款除以資產總值)監管其資本架構。於二零一五年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為17.65%(二零一四年十二月三十一日：23.02%)。

本公司或其任何附屬公司概不受外部施加的資本規定所規限。

## 29 員工福利計劃

### (a) 界定供款退休計劃

根據中國的相關勞動政策和法規，本集團參加了由各中國附屬公司所在城市的相關地方政府機關所組織的界定供款退休計劃(「退休計劃」)，在這些退休計劃下，本集團需要分別按合資格員工工資的14%至20%向計劃作出供款。當地政府機關對退休職工的退休金支付負全責。

除上述年度供款以外，本集團不存在與該退休計劃及其他退休後福利相關的其他退休福利支付義務。

本集團根據香港《強制性公積金計劃條例》為受香港《僱傭條例》保障而又未納入界定供款退休計劃的僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是一項由獨立受托人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，雇主和僱員均須按僱員的有關收入(每月上限為港幣30,000元)的5%向計劃作出供款。所有供款即時歸屬僱員。

## 30 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21(v)(a))。於二零一五年十二月三十一日所作出的擔保金額為人民幣195,797,000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。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，若干買方未能如期償還銀行貸款。本集團遭有關銀行要求償還欠款人民幣11,303,000元。本集團正在向此等買方追討賠償。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 31 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及農產品市場。根據不可解除的經營租賃在日後的最低租賃付款的應收款如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	505,444	408,383
1至5年	43,392	39,143
5年以上	22,549	65,620
	571,385	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 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	131,232	16,708
1至5年	485,430	35,422
5年以上 (i)	1,868,620	29,305
	2,485,282	81,435

(i) 二零一五年高於二零一四年的數額為就與農產品批發市場所有者訂立20年租賃協議所支付的租金。

## 32 資本承擔

就發展購物商場而言，本集團於二零一五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 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約	2,561,270	2,590,450
已授權但未訂約	2,286,416	2,384,406
	<b>4,847,686</b>	4,974,856

## 33 金融風險管理及公允價值

本集團須在正常業務過程中承受信貸、流動性、利率和貨幣風險。以下載述本集團承受的風險和管理風險的財務管理政策和慣常做法：

### (a) 信貸風險

本集團把現金存放在具有良好信貸質量的金融機構。除了本集團各中國附屬公司把現金存放在中國境內銀行外，海外附屬公司把現金存放於香港上海滙豐銀行、中國銀行(香港)、中國招商銀行、中國民生銀行(香港分行)及創興銀行。管理層預期這些金融機構將不會不履行它們的義務。

本集團的信貸風險主要源自應收賬款和其他應收款。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察信貸風險的額度。

本集團對所有要求超過某一特定信貸金額的客戶進行信貸評估。鑒於本集團要求租戶提前支付租金和其他服務費，應收租金和服務費的信貸風險被視為較低。對於涉及經營權買方的應收賬款餘額，本集團一般會授予買方6個月的信用期並安排銀行向買方提供融資，金額不超過購買總價款的70%，並為買方履行還款義務提供擔保，或與買方商定在一至三年內以現金結清剩餘欠款的還款時間表。於二零一二年年初起，本集團要求買方最少支付購買價款的50%作為首期，以降低信貸風險，並重新審閱逾期應收款和重新評估客戶的信用狀況。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 33 金融風險管理及公允價值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

此外，假如買方未能償還銀行貸款，銀行可能會要求本集團償還貸款結欠和有關的任何未付利息。在這種情況下，本集團有權向買方索賠，包括將商舖租予其他方，以彌補本集團向銀行所支付的款項，但卻不能保證在剩餘租賃期間產生的租賃收入可等於或高於銀行要求支付的貸款本金和利息數額。假如買方未能支付轉讓經營權的對價，本集團從買方獲得的補償與買方未能償還貸款相同。

#### (b) 流動性風險

本集團在集團基礎上管理現金，包括將現金盈餘用於短期投資和籌借貸款以應付預計現金需求。本集團的政策是定期監察流動資金需求，以及是否符合借款契諾的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。於二零一五年十二月三十一日，尚未動用的銀行貸款融資額度為人民幣165,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,443,309,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣3,770,333,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣381,845,000元)。此外，本集團可能須在原定還款日前或即時償還銀團貸款，詳情參見附註2(b)。本集團正在研究各種籌資方案，包括獲取新的銀行貸款、出售地下購物商場等。

### 33 金融風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動性風險(續)

下表載列本集團和本公司於報告期末的財務負債剩餘合約到期日(是根據合約未折現現金流量(包括按合約利率計算的利息付款)計算)及本集團須還款的最早日期:

	於12月31日 的賬面金額 人民幣千元	於接獲通知時 償還 <sup>(i)</sup> 人民幣千元	3月內 <sup>(ii)</sup> 人民幣千元	2015年 合約未折現現金流出量						總額 人民幣千元
				3月以上 但6月內 人民幣千元	6月以上 但9月內 人民幣千元	9月以上 但1年內 人民幣千元	1年以上 但2年內 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
<b>本集團</b>										
應付賬款及其他應付款	4,032,345	(4,015,062)	-	-	-	-	(17,283)	-	-	(4,032,345)
附息借款	6,748,593	(2,697,810)	(1,245,319)	(665,530)	(102,853)	(340,305)	(843,180)	(1,198,048)	(358,708)	(7,451,753)
	10,780,938	(6,712,872)	(1,245,319)	(665,530)	(102,853)	(340,305)	(860,463)	(1,198,048)	(358,708)	(11,484,098)
	於12月31日 的賬面金額 人民幣千元	於接獲通知時 償還 人民幣千元	3月內 人民幣千元	3月以上 但6月內 人民幣千元	6月以上 但9月內 人民幣千元	9月以上 但1年內 人民幣千元	1年以上 但2年內 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>本集團</b>										
應付賬款及其他應付款	5,049,806	(5,049,806)	-	-	-	-	-	-	-	(5,049,806)
附息借款	8,588,192	-	(575,737)	(2,607,167)	(423,876)	(199,878)	(4,888,911)	(713,606)	(382,558)	(9,791,733)
	13,637,998	(5,049,806)	(575,737)	(2,607,167)	(423,876)	(199,878)	(4,888,911)	(713,606)	(382,558)	(14,841,539)

- (i) 須於接獲通知時償還的附息借款是指附註2(b)所載的銀團貸款；及
- (ii) 將於三個月內到期的附息借款為人民幣1,045,045,000元，主要指本集團於二零一六年三月十日結清的優先票據。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 33 金融風險管理及公允價值(續)

#### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自長期付息借款。本集團的付息借款的利率詳情載於附註25。

於二零一五年十二月三十一日，估計浮息銀行貸款整體利率每上升／下降100基準點及所有其他變量保持不變，本集團的稅後溢利和保留盈利便會減少／增加約人民幣9,881,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣9,454,000元)。

鑒於目前市況波動，有關利率升降的估算是基於本集團根據過往資料及未來經濟狀況預測作出的最佳估計。利率波動的實際情況可能與本集團的估計不同。

以上的敏感度分析已假設利率變動於報告期末已發生而釐定，並已應用在於該日所面對來自非衍生金融工具的利率風險。利率上升或下降100基準點是指管理層對利率在直至下一個年結日之前期間的合理可能變動的評估。分析是以與二零一四年相同的基準進行。

#### (d) 外幣風險

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，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布的匯率，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，或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中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把資金匯至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還是升值，也會影響本集團的業績。本集團並無對其外幣風險進行對沖。

### 33 金融風險管理及公允價值(續)

#### (d) 外幣風險(續)

下表詳載了並非以本集團相關功能貨幣為單位的已確認資產或負債。

	外幣風險(以人民幣列示)			
	2015年		2014年	
	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元
銀行結餘和庫存現金	124,533	567	123,684	239
付息借款	(3,273,801)	–	(5,472,792)	–
已確認資產和負債所產生的 風險淨額	(3,149,268)	567	(5,349,108)	239

下表列示了本集團的稅後溢利於結算日因本集團須承受重大風險的外幣匯率可能合理地出現的變動而產生的估計變動。這項分析假設所有其他變量(特別是利率)維持不變。

	2015年		2014年	
	外幣匯率 增加/(減少)	稅後溢利 增加/(減少) (人民幣千元)	外幣匯率 增加/(減少)	稅後溢利 增加/(減少) (人民幣千元)
	港幣	0.4% (0.4)%	11,747 (11,747)	0.4% (0.4)%
人民幣	5% (5)%	(4,594) 4,594	5% (5)%	(4,638) 4,638

鑒於目前市況波動，本集團所估計的合理可能變動是基於本集團根據過往資料及未來經濟狀況預測作出的最佳估計。外幣匯率的實際變動可能與本集團的估計不同。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 33 金融風險管理及公允價值(續)

#### (e) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值計量的金融資產及負債

###### 公允價值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常基準所計量的金融工具公允價值。該等金融工具已歸入《國際財務報告準則》第13號—「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

於二零一五年和二零一四年十二月三十一日，本集團於報告期末並無按公允價值列賬的金融工具。

### 33 金融風險管理及公允價值(續)

#### (e) 公允價值計量(續)

##### (ii) 非按公允價值列賬的金融工具的公允價值

本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一五年和二零一四年十二月三十一日的公允價值分別不大，但當中不包括以下金融工具：

	於2015年12月31日歸屬以下層級 公允價值計量數值						於2014年 12月31日的 賬面金額 人民幣千元	於2014年 12月31日的 公允價值 人民幣千元
	於2015年 12月31日的 賬面金額 人民幣千元	於2015年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元			
	優先票據	1,045,045	1,027,129	1,027,129	-	-		
固定利率長期貸款	1,350,000	1,427,659	-	1,427,659	-	1,495,200	1,536,256	
	<b>2,395,045</b>	<b>2,454,788</b>	1,027,129	1,427,659	-	6,967,992	6,252,169	

第二層級公允價值計量所用的估值方法和輸入值

固定利率長期貸款的公允價值就是未來現金流量的估計現值，是按照基於二零一五年十二月三十一日的可比市場貸款的市場利率折現計算。

### 34 重大關聯方交易和結餘

#### (a) 關鍵管理人員酬金

以下是本集團關鍵管理人員的酬金，包括附註11所披露已付本公司董事的款項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金和其他酬金	107,932	59,455
退休計劃供款	237	284
	<b>108,169</b>	59,739

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 34 重大關聯方交易和結餘(續)

#### (b) 重大關聯方交易

	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	23	23
— 其他關聯方	64	64
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	800	800
向關聯方收取的租金費用	43,288	—
預付關聯方的租金費用	(25,048)	—
向關聯方收取的利息費用	2,048	—
代關聯方償還的利息費用	(3,809)	—
收購業務(附註8)	6,383,950	—
董事所作擔保(i)	3,606,775	1,200,000
關鍵管理人員(撤銷)／所作擔保 (償還董事款項)／董事償還款項	(15,000) (19,670)	15,000 18,548
收到關聯方營運資金	100,000	—
償還關聯方款項	(100,000)	—

(i) 戴永革先生就本集團若干中國附屬公司合共人民幣3,606,775,000元的銀行貸款提供擔保(二零一四年十二月三十一日：撤銷人民幣1,200,000,000元的擔保)。貸款期由二零一四年七月二十五日至二零二六年十二月二十八日(二零一四年十二月三十一日：二零一三年六月二十七日至二零二六年十二月二十八日)。

(ii) 本公司非執行董事張興梅女士(戴永革先生之妻子)就本集團若干中國附屬公司向銀行及其他金融機構借入合共人民幣850,000,000元的貸款提供擔保(二零一四年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)。貸款期由二零一四年六月二十日至二零二二年八月二十三日(二零一四年十二月三十一日：二零一四年六月二十日至二零一四年六月二十七日)。

### 34 重大關聯方交易和結餘(續)

#### (c) 關聯方餘額

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付關聯方款項			
— 董事	24	(884)	(20,554)
— 受張興梅女士控制的實體	24	(1,240,797)	—
應收關聯方款項			
— 受張興梅女士控制的實體	21	32,024	—
		(1,209,657)	(20,554)

#### (d) 上市規則對關連交易的要求

收購和向關聯方收取租金費用等關聯方交易構成上市規則第14A章定義的關連交易，或持續關連交易。此等交易已根據上市規則第14A章的要求在董事會報告中的關連交易一節中披露。除了該等交易外，附註34(b)所述其他關聯方交易獲豁免按照上市規則第14A章的披露要求進行披露。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 35 公司財務狀況表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	19	<b>13,208,355</b>	8,677,437
<b>非流動資產總額</b>		<b>13,208,355</b>	8,677,437
<b>流動資產</b>			
應收賬款和其他資產		<b>1,056</b>	2,452,139
現金和現金等價物		<b>336,065</b>	322
<b>流動資產總額</b>		<b>337,121</b>	2,452,461
<b>流動負債</b>			
應付關聯方款項		<b>1,233,424</b>	–
付息借款		<b>1,045,045</b>	1,830,201
應付賬款和其他應付款		<b>77,262</b>	2,636,444
<b>流動負債總額</b>		<b>2,355,731</b>	4,466,645
<b>流動負債淨額</b>		<b>(2,018,610)</b>	(2,014,184)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>11,189,745</b>	6,663,253
<b>非流動負債</b>			
付息借款		–	3,642,591
<b>資產淨值</b>		<b>11,189,745</b>	3,020,662
<b>資本和儲備</b>			
股本	28(c)	<b>366,604</b>	186,376
儲備	28(f)	<b>10,823,141</b>	2,834,286
<b>權益總額</b>		<b>11,189,745</b>	3,020,662

董事會於二零一六年三月十七日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王宏放  
董事

### 36 已頒布但尚未採納的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂和新準則。這些修訂包括下列可能與本集團有關的項目。

	在以下日期或之後開始 的會計期間生效
《國際財務報告準則》的年度改進(2012至2014年度周期)	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂和《國際會計準則》第28號修訂 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第11號修訂 收購於合營權益的核算	2016年1月1日
《國際會計準則》第1號修訂 披露動議	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂和《國際會計準則》第38號修訂 折舊和攤銷的可接受方法的澄清	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第15號 源於客戶合約的收入	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第9號 金融工具	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號 租賃	2019年1月1日

本集團正在評估這些修訂和新準則對初始採用期間的影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂和新準則對本集團合併財務報表應該不會構成重大影響。

### 37 最終控股公司

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事認為本公司的最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的耀山投資有限公司。該公司並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 38 會計判斷和估計

本集團的財務狀況和經營成果很容易受編製財務報表時所採用的會計方法、假設和估計所影響。本集團對這些假設和估計是基於以往的經驗和各種其他假設，而本集團亦相信這是合理的。本集團亦按這些假設和估計為基準，對一些不明顯地能從其他來源確定的事項作出判斷。管理層會不斷評估這些估計。實際結果可能因事實、情況和條件的改變與估計金額有異。

對重大會計政策的選擇、影響對這些政策的應用的判斷和其他不確定因素，以及報告的經營成果對條件和假設發生變化的敏感性均是審閱財務報表時應考慮的因素。主要會計政策已列示於附註2。本集團認為，在編製財務報表時，下列重大會計政策涉及最主要的判斷和估計。

#### (a) 投資物業估值

誠如附註2(f)所述，已落成投資物業和在建投資物業按獨立專業估值師估值的公允價值入賬。

在釐定投資物業的公允價值時，估值師依據的估值方法涉及參照最近可比交易的當前物業市值。估值師可考慮交易時間、地點和特性的差異，以及其他可影響物業價值的因素，對已記錄交易作出調整。發展中投資物業的估值，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、融資成本和開發商為風險計提的準備和溢利等。依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映現時市況。

#### (b) 呆壞賬減值損失

本集團對因客戶及債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值損失進行估計。本集團的估計基於應收餘額的賬齡、客戶的信用情況和以往的呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

## 38 會計判斷和估計(續)

### (c) 非流動資產減值損失

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據《國際會計準則》第36號—「資產減值」來確認減值損失。本公司定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，本公司便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值中的較高者。由於本集團資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。本集團利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

### (d) 稅項

本公司及各附屬公司須向多個稅務機關申報稅項，管理層需要在釐定稅項準備時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款的釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在財務報表中所作出稅項準備的數額有所不同。

## 39 報告期後事項

誠如本公司於二零一五年十二月三十一日所宣布，本集團未能履行銀團貸款的若干要求，因此銀團貸款的大多數貸款方有權隨時向本集團發出通知，要求本集團即時償還金額分別為250,000,000美元和390,000,000港幣的銀團貸款。截至本財務報表獲核准出日期，本集團仍未能符合有關要求，正在繼續尋求貸款方批准有關豁免、同意和延期。

誠如附註2(b)所載，本集團一直在尋求貸款方批准有關豁免、同意和延期，並研究各種集資方案，包括出售本集團的若干地下購物商場項目，以獲得充裕的現金資源償還銀團貸款和其他借貸。視乎中國商用物業市場的情況以及出售物業的時間框架，出售有關投資物業所得價款可能大幅低於其賬面值。本集團或未能按本集團賬冊所列公允價值變現該等投資物業。

# 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				二零一五年 人民幣千元
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
<b>業績</b>					
收入	2,244,712	688,110	547,410	555,357	<b>870,686</b>
銷售成本	(647,993)	(144,606)	(26,144)	(11,825)	<b>(1,231)</b>
毛利	1,596,719	543,504	521,266	543,532	<b>869,455</b>
毛利%	71.13%	78.99%	95.22%	97.87%	<b>99.86%</b>
投資物業評估增值/ (減值)淨額	6,867,322	2,162,772	(832,256)	(1,364,462)	<b>(4,441,711)</b>
出售投資物業溢利/(虧損)	6,512	10,234	65,699	7,736	<b>(120)</b>
其他收入	123,691	121,334	98,987	104,659	<b>149,438</b>
行政費用	(398,431)	(450,312)	(1,003,951)	(409,490)	<b>(702,001)</b>
商譽減值虧損	-	-	-	-	<b>(1,132,950)</b>
其他經營費用	(310,123)	(305,391)	(345,285)	(339,600)	<b>(452,388)</b>
經營溢利/(虧損)	7,885,690	2,082,141	(1,495,540)	(1,457,625)	<b>(5,710,277)</b>
融資收入	38,773	25,797	72,821	123,174	<b>728,814</b>
融資費用	(498,066)	(625,139)	(476,937)	(541,490)	<b>(555,918)</b>
融資(費用)/收入淨額	(459,293)	(599,342)	(404,116)	(418,316)	<b>172,896</b>
所得稅前溢利/(虧損)	7,426,397	1,482,799	(1,899,656)	(1,875,941)	<b>(5,537,381)</b>
所得稅	(1,987,110)	(538,243)	151,286	161,398	<b>1,000,628</b>
年度溢利/(虧損)	5,439,287	944,556	(1,748,370)	(1,714,543)	<b>(4,536,753)</b>
<b>資產與負債</b>					
資產總額	36,127,672	37,653,152	35,962,975	37,308,646	<b>38,235,946</b>
負債總額	(15,123,975)	(15,730,593)	(15,656,020)	(18,740,302)	<b>(16,601,714)</b>
權益總額	21,003,697	21,922,559	20,306,955	18,568,344	<b>21,634,232</b>
本公司權益股東應佔權益總額	20,816,319	21,685,883	20,119,045	18,428,464	<b>21,595,422</b>
非控股權益	187,378	236,676	187,910	139,880	<b>38,810</b>
	21,003,697	21,922,559	20,306,955	18,568,344	<b>21,634,232</b>



人和

人和商業控股有限公司