



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 2012



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	5
其他資料	13
獨立審閱報告	19
未經審核的中期財務報告	
合併收益表	20
合併全面收益表	21
合併資產負債表	22
合併權益變動表	24
簡明合併現金流量表	27
未經審核中期財務報告附註	28





董事

執行董事

戴永革 (主席及行政總裁)
張大濱
王宏放
王春蓉
王魯丁
周軍
金濤

非執行董事

秀麗•好肯
蔣梅
張興梅
辛定華

獨立非執行董事

范仁達
王勝利
王一夫

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\$300M11.75%N150518R，
RENHECOMMUS\$300M11.75%N150518A
ISIN代號：USG75004AA24，US75972CAA71
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

本人謹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二零一二年六月三十日止之六個月未經審核的業績。

業績概要

回顧期內，本集團的權益持有人應佔盈利為人民幣9.33億元。持續性租金收入按年增長21%至人民幣2.01億元。投資物業總值自二零一一年年底至今增長10%至人民幣251.92億元。截至二零一二年六月三十日止，本集團的槓桿比率為20%。董事會建議不派發中期股息。

截至二零一二年六月三十日止，本集團在全國15個城市已擁有在運營商場22個。運營總建築面積（「總建築面積」）為130萬平方米（「平方米」）；可出租總建築面積為73萬平方米。本集團目前的項目儲備總建築面積為507萬平方米。其中包括總建築面積相當於153萬平方米的14個在建項目和批文總建築面積相當於354萬平方米的20個已獲批並在籌劃中項目。

業務回顧

正如本集團預期，二零一二年上半年的中國宏觀和信貸環境仍然充滿了挑戰。按照本集團二零一一年年底所制定的戰略方針，本集團在將擴張速度放緩的同時，已將大部份資源集中運用在鞏固本集團的現有投資物業上。其中包括：強化現有商場的運營狀態、使新商場投入運營以及保持施工進度等。

回顧期內，本集團現有投資物業中所產生的持續性租金收入和資產價值均錄得良好增長。持續性租金收入按年增長21%至人民幣2.01億元，同時，於二零一一年六月底之前開業的商場的每平方米平均租金按年增長約18%。截至二零一二年六月三十日止，本集團投資物業的價值為人民幣251.92億元，比二零一一年年底時增長了10%。

在新開商場方面，本集團旗下的撫順「地一大道」已於二零一二年二月正式投入運營。此商場坐落於遼寧省撫順市中央大街和東一街的地下，運營總建築面積為10,596平方米。此商場的出租率和租金水平均達到了令人滿意的程度。自撫順「地一大道」正式投入運營後，本集團現已在全國15個城市運營22個商場，運營總建築面積相當於130萬平方米。

按照本集團的策略，二零一二年上半年本集團已將擴張速度放緩，並且沒有開展任何新項目的建設。但是，本集團正在為廣州項目二期和貴州貴陽項目一期的開工做着準備工作。

轉入本集團的財務狀況，本集團的槓桿比率仍保持在20%的健康水平。為使本集團能夠更好的掌控現金流，本集團採取了包括降低開發規模等的謹慎發展策略。除持續性租金收入、回收應收賬款和預售收益之外，本集團也獲得了一些銀行貸款來為本集團的現金流提供支援。





前景展望

本集團認為，二零一二年下半年的中國宏觀和信貸環境仍然充滿挑戰。因此，本集團將繼續集中資源來鞏固現有投資物業並採用謹慎的擴展策略。

本集團在二零一二年下半年將盡力使湖南岳陽項目（總建築面積相當於80,000平方米）和遼寧瀋陽項目二期的部份項目投入運營。重慶巴南項目一期、重慶大渡口項目一期和遼寧錦州項目一期的開業時間將調整至二零一三年。

在目前這個充滿不確定性的宏觀與信貸環境下，本集團將繼續採取審慎的擴展策略。然而，本集團也將爭取使廣州項目二期（批文總建築面積相當於48,000平方米）和貴州貴陽項目一期的部份項目能夠在二零一二年下半年開工。另外，本集團也有可能根據現金流、宏觀環境以及信貸環境的改善來調整本集團的開工目標。

本集團過往的槓桿比率（附息借款總額／總資產）均低於30%，集團將會把槓桿比率繼續控制在一個健康的水平。二零一二年下半年，本集團將繼續尋求獲得地方銀行貸款的機遇。本集團相信，本集團投資物業價值中所產生的持續性租金收入和資產價值的增長，將為集團額外的負債提供充分的支持。

最後，本人謹此衷心感謝各位董事會成員出色高效的決策、股東及業務伙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，衷心感謝各地政府對人和商業的鼎力支持，使各地項目得以順利進行。

主席
戴永革

二零一二年八月二十八日

管理層討論及分析

財務回顧

收入

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約人民幣201.1百萬元（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣2,066.2百萬元），較去年同期下降約90.3%。本期間的經營租賃收入由去年同期的人民幣166.3百萬元增加20.9%至人民幣201.1百萬元，而本期間並無錄得轉讓經營權收入，去年同期錄得的收入為人民幣1,899.9百萬元。

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零一一年 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	201,144	166,327	34,817	20.9
轉讓經營權	-	1,899,877	(1,899,877)	(100.0)
收入	201,144	2,066,204	(1,865,060)	(90.3)

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。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團並無錄得任何轉讓經營權收入，而去年同期錄得的收入為人民幣1,899.9百萬元。於本期間，本集團專注於完成發展中項目的建設以及提升現有商場的營運，而非將商場投入於轉讓經營權。

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)該期間商舖的平均租金水平。截至二零一二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166.3百萬元增加20.9%至人民幣201.1百萬元。經營租賃收入增加的主要原因是由於每平方米平均租金增加約18%。此外，在邯鄲、莆田、安陽和撫順的商場開業後，本集團從該四個項目中錄得經營租賃收入總額為人民幣16.1百萬元。



銷售成本

本集團銷售成本由去年同期的人民幣648.0百萬元減少100%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣零元，原因是本期間並無轉讓經營權。

毛利

由於並無轉讓任何經營權，毛利由去年同期的人民幣1,418.2百萬元降至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣201.1百萬元。本期間毛利率僅指經營租賃收入的利潤率，本期為100%。去年同期的毛利率為68.6%，包括經營租賃收入的利潤率100%及轉讓經營權的利潤率65.9%。

投資物業之投資收益淨額

投資物業之投資收益淨額由去年同期的人民幣3,542.8百萬元降至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣1,750.6百萬元，主要是本期間進行的建築工程少於去年同期。經扣除有關遞延稅項及非控股權益的重估投資收益淨額為人民幣1,223.4百萬元，而去年同期為人民幣2,650.4百萬元。

其他收入

其他收入由去年同期的人民幣54.9百萬元降至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣40.2百萬元，主要是由於出售持有飛機的附屬公司收益淨額減少所致。

行政費用

行政費用由去年同期的人民幣196.4百萬元增加9.3%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣214.6百萬元，主要是由於董事及其他管理人員酬金及折舊開支增加所致。

其他經營費用

其他經營費用由去年同期的人民幣121.8百萬元增加15.6%至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣140.8百萬元，主要是由於員工開支以及維修及保養開支增加所致。

融資收入

融資收入由去年同期的人民幣17.0百萬元降至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣10.9百萬元，原因是平均銀行結餘減少。

融資費用

融資費用由去年同期的人民幣250.0百萬元降至截至二零一二年六月三十日止六個月的人民幣197.8百萬元。此乃主要歸因於錄得淨匯兌外幣收益人民幣31.5百萬元，而去年同期為淨匯兌外幣虧損人民幣49.8百萬元。

管理層討論及分析

投資物業

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團將其有關投資物業估值的會計政策，由成本模式更改為公允價值模式。由於本集團奉行保留大部分總建築面積作賺取租金收入及投資用途的策略，管理層認為，使用公允價值模式將可提供較多投資物業財務表現及狀況的相關資料，與目前的行業慣例一致。

已完工或在建的投資物業均按照專業測量師行世邦魏理仕有限公司編製的估值報告重新估值。投資物業於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的分析如下：

投資物業	二零一一年		變動 人民幣百萬元	變動 %
	二零一二年 六月三十日 人民幣百萬元	十二月 三十一日 人民幣百萬元		
已完工項目	14,006.8	13,281.6	725.2	5.5
在建項目	11,185.7	9,571.2	1,614.5	16.9
總計	25,192.5	22,852.8	2,339.7	10.2

於二零一二年六月三十日，投資物業的價值總額由二零一一年十二月三十一日的人民幣22,852.8百萬元增加10.2%至人民幣25,192.5百萬元，是由於已完工項目及在建項目的價值均上升所致。於二零一二年六月三十日，已完工項目由二零一一年十二月三十一日的人民幣13,281.6百萬元增加5.5%至人民幣14,006.8百萬元，主要是由於撫順項目完工所致。於二零一二年六月三十日，在建項目由二零一一年十二月三十一日的人民幣9,571.2百萬元增加16.9%至人民幣11,185.7百萬元，主要是由於瀋陽及虎門的項目仍然在建所致。

應收賬款和其他應收款

於二零一二年六月三十日，應收賬款和其他應收款減少至人民幣4,790.4百萬元，而於二零一一年十二月三十一則為人民幣5,341.1百萬元。該結餘主要包括於二零一二年六月三十日來自轉讓經營權的應收賬款人民幣2,242.3百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣2,395.0百萬元）及於二零一二年六月三十日來自出售附屬公司應收款人民幣1,595.0百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣2,446.6百萬元）。

所有應收賬款均未被個別或整體視為減值。已逾期但未減值的應收賬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，或正在與本集團重新磋商付款時間表。鑒於有關的應收賬款賬齡較長且餘額較大，為提高應收款的可收回性，本集團已對這些買方重新進行了信用評估。在此基礎上，本集團已同買方協商，以設定買方獲得銀行貸款的最後期限。倘任何一個買方未能於最後期限前獲得銀行貸款，該買方須以現金方式於一至三年期間分期償還剩餘結餘。

出售附屬公司應收款有所減少，是由於買方清償成都項目款項人民幣857.5百萬元所致。由於清償該等應收款乃以轉讓股份作抵押並由具有財政實力的個人提供擔保，管理層預期該等應收款不會產生任何收回問題。

股息

董事會決議不宣派任何屬於截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

城市	商場數量	運營 總建築面積 — 平方米	可出租 總建築面積 — 平方米	位置
哈爾濱	8	158,547	65,558	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	1	110,500	73,880	瀋陽市皇姑區長江街及碧塘公園地下
廣州	1	47,554	4,407	廣州市站前路及站南路地下
武漢	1	69,209	20,712	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	423,774	423,774	無錫市錫甘路18號
邯鄲	1	68,027	32,896	邯鄲市陵西大街、和平路及環城西路地下
青田	1	55,084	33,183	青田市文獻路、學園中街、學園南街地下
安陽	1	25,310	21,989	安陽市解放大道地下
贛州	1	59,900	40,748	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
已售但仍提供管理及諮詢服務的商場				
鞍山	1	49,840		
成都	1	90,500		
大連	1	15,344		
大慶	1	40,178		
濰坊	1	78,444		
總計	22	1,302,807	727,743	

以上物業不是以任何租賃契約持有。

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						
1	在建	商業	2012	80,000	40,000	40,000	40,000			岳陽市商業步行街和東茅嶺路地下
2	在建	商業	2012	8,500			8,500			哈爾濱市透龍街地下
3	在建	商業	2013	60,669	40,669	40,669	20,000			重慶市巴南區巴縣大道地下
4	在建	商業	2013	40,380	20,380	20,380	20,000			重慶市大渡口區錦霞路地下
5	在建	商業	2013	41,163	11,163	11,163	30,000			錦州市中央大街、洛陽路、上海路地下
6	在建	商業	2013	118,000	118,000	118,000				鞍山市高新廣場地下
7	在建	商業	2013	135,190	100,190	100,190	35,000			三亞市迎賓路地下
8	在建	商業	2012-2013	240,345	116,259	116,259	124,086			瀋陽市中街及周邊7條街道地下、太原北街及周邊兩條街道地下
9	在建	商業	2012-2013	423,890	273,890	273,890	150,000			東莞市濱海大道地下
10	在建	商業	2013	23,282	13,282	13,282	10,000			秦皇島市文化路地下
11	在建	商業	2013	18,928			18,928			鞍山市東山街地下
12	在建	商業	2013	86,000	61,000	61,000	25,000			鷹潭市中心廣場、勝利路、交通路、鷹潭公園地下
13	在建	商業	2012-2013	228,000	178,000	178,000	50,000			東莞市八達大道、太平廣場、文廣中心、人民中路地下
14	在建	商業	2013	30,000	5,000	5,000	25,000			煙台市西大街地下
合計				1,534,347	977,833	977,833	556,514			

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 —平方米	位置
1	哈爾濱項目四期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	15,738	哈爾濱市松花江路地下
2	哈爾濱項目五期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	10,000	哈爾濱市文教街地下
3	哈爾濱項目六期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	31,500	哈爾濱市尚志大街及十二道街地下
4	廣州項目二期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	48,000	廣州市站前路地下
5	天津項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	121,220	天津市金鐘橋大街地下
6	天津西站南廣場項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	100,000	天津市西南廣場地下
7	湖北武漢西北湖項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	450,000	武漢市建築大道、西湖、北湖和噴泉公園水面以下以及建設大道、新華路地下
8	深圳項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	160,000	深圳市華強北路和紅荔路地下
9	山東青島項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	500,000	青島市敦化路、連雲港路地下
10	江蘇無錫太湖廣場項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	250,000	無錫太湖廣場地下
11	河北張家口項目	已獲批並正在籌劃中	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
12	江西贛州項目二期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	69,000	贛州市交通路、四海西路、四海東路地下
13	山東煙台項目二期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	56,000	煙台市西大街地下
14	河北秦皇島項目二期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	96,718	秦皇島市文化路地下
15	河南鄭州項目二期	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	350,000	鄭州市金水東路及衡山路地下
16	河南洛陽項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	194,840	洛陽市龍門大道地下
17	安徽蕪湖項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	150,000	蕪湖市赭山公園及北京西路地段地下
18	雲南昆明項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	200,000	昆明市環城南路、東寺街、西昌路、海埂路地下
19	江西南昌八一大道項目	已獲批並正在籌劃中	待定	待定	162,000	南昌市八一大道地下
20	貴州貴陽項目一期	已獲批並正在籌劃中	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15條街道的地下
	合計				3,535,016	
	總計				5,069,363	977,833 556,514

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



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團的資產總額分別達人民幣37,349.5百萬元及人民幣36,127.7百萬元。就二零一二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1,414.3百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣2,153.9百萬元）。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，受限制銀行存款總額分別為人民幣350.0百萬元及人民幣335.6百萬元。

本集團透過於二零一零年五月十八日發行總額為300百萬美元的二零一五年優先票據並於二零一零年九月十日及二零一零年十一月十五日發行總額為600百萬美元的二零一六年優先票據籌集所得款項淨額人民幣5,801.7百萬元，令本集團的資本實力加強。二零一五年優先票據年息率為11.75%，每半年支付一次，將於二零一五年到期贖回，而二零一六年優先票據年息率為13%，每半年支付一次，將於二零一六年到期贖回。

於二零一二年七月，本集團的中國附屬公司從盛京銀行共獲得人民幣500百萬元的銀行貸款。該等銀行貸款年息率為7.68%及於五年內分期償還。該等銀行貸款由一家中國附屬公司及本公司主席戴永革先生共同擔保抵押。

槓桿比率乃根據附息借款總額除以資產總額計算得出，於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，槓桿比率分別為20.1%及20.5%。

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，我們有信心本公司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。

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

截至二零一二年六月三十日，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2,997.1百萬元及人民幣4,190.1百萬元（於二零一一年十二月三十一日：分別為人民幣2,604.9百萬元及人民幣5,582.5百萬元）。

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。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，所作出的擔保分別為人民幣836.3百萬元及人民幣1,004.4百萬元。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。截至二零一二年六月三十日，作為抵押貸款擔保之銀行存款為人民幣170.8百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣172.1百萬元）。

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

於二零一二年六月三十日，本集團聘用4,235名員工（於二零一一年六月三十日：4,725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。截至二零一二年六月三十日止六個月及截至二零一一年六月三十日止六個月的薪酬總額（除期權費用以外）分別約人民幣126.4百萬元及人民幣102.0百萬元。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。

為獎勵及激勵我們的僱員，Wealthy Aim Holdings Limited — 原為本公司控股股東擁有及後為精簡首次公開發售前購股權計劃的行政和管理而轉讓全部股權給一間由本公司一名僱員全資擁有於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的私營公司，博隆有限公司 — 實行管理層獎勵計劃，向曾對本集團作出貢獻的獲選僱員及其他人士授予權利。

本公司的股東亦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。於二零一零年二月八日，本公司已授出購股權予超過280名承授人，可合共認購最多1,100,000,000股本公司普通股。

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

於二零一二年六月三十日，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
秀麗·好肯女士 (附註2)	於受控制法團的權益	L	10,255,825,388	48.49%
	於受控制法團的權益	S	66,556,293	0.31%
戴永革先生	實益擁有人	L	81,600,000	0.38%
	於受控制法團的權益	L	123,000,000	0.58%
張大濱先生	實益擁有人	L	37,000,000	0.17%
	於受控制法團的權益	L (附註4)	93,100,000	0.44%
王宏放先生	實益擁有人	L	18,000,000	0.08%
	於受控制法團的權益	L (附註4)	85,050,000	0.40%
王春蓉女士	實益擁有人	L	13,600,000	0.06%
	於受控制法團的權益	L (附註4)	113,600,000	0.53%
王魯丁先生	實益擁有人	L	34,000,000	0.16%
	於受控制法團的權益	L (附註4)	93,000,000	0.43%
周軍先生	實益擁有人	L	20,000,000	0.09%
張興梅女士	配偶權益	L (附註3)	204,600,000	0.96%
辛定華先生	實益擁有人	L	200,000	0.00%





(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
秀麗•好肯女士	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) 秀麗•好肯女士被視為於透過受控制法團超智持有的有關股份中擁有權益。
- (3) 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。
- (4) 包括本公司於二零一零年二月八日分別授予United Magic Limited、Swift Fast Limited、Wonder Future Limited及Wisdom High Limited（分別由張大濱先生、王宏放先生、王春蓉女士及王魯丁先生全資擁有的公司）80,000,000份購股權。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，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

於二零一二年六月三十日，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	10,255,825,388 (L)	48.49%
	實益擁有人	66,556,293 (S)	0.31%
耀山（附註2）	於受控制法團的權益	10,255,825,388 (L)	48.49%
	於受控制法團的權益	66,556,293 (S)	0.31%
劉央女士（附註3）	於受控制法團的權益	1,269,500,000 (L)	6.00%
Atlantis Capital Holdings Limited （附註4）	於受控制法團的權益	1,269,500,000 (L)	6.00%
The Capital Group Companies, Inc. （附註5）	於受控制法團的權益	1,077,510,806 (L)	5.09%





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) 秀麗•好肯女士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，好肯女士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) Atlantis Capital Holdings Limited為劉央女士的受控制法團，因此劉央女士被視為擁有同一批股份之權益。
- (4) 根據Atlantis Capital Holdings Limited呈報之披露表格，其股份權益由Atlantis Fund Management (Ireland) Limited、Atlantis Investment Management (London) Limited及Atlantis Investment Management (Hong Kong) Limited擁有，以上均為Atlantis Capital Holdings Limited之直接受控法團。
- (5) 根據The Capital Group Companies, Inc.呈報之披露表格，其股份權益由The Capital Group International Inc.及Capital International, Inc.擁有，以上均為The Capital Group Companies, Inc.之直接或間接受控法團。

除上文披露者外及就董事所知，於二零一二年六月三十日，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。

其他資料

(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。截至二零一二年六月三十日止六個月的購股權授出詳情及尚未行使的購股權變動概要如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	於二零一二年 一月一日	購股權數目			於二零一二年 六月三十日
				已授出	已行使	已失效	
董事							
張大濱	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	-	80,000,000
王宏放	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	-	80,000,000
王春蓉	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	-	80,000,000
王魯丁	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	-	80,000,000
林子敬 (於二零一二年 五月十七日辭任)	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	(80,000,000)	-
周軍 (於二零一二年 四月一日委任)	二零一零年二月八日	1.69	20,000,000	-	-	-	20,000,000
其他							
僱員	二零一零年二月八日	1.69	680,000,000	-	-	-	680,000,000
總計			1,100,000,000	-	-	(80,000,000)	1,020,000,000

附註：

1. 緊接二零一零年二月八日授出購股權前，本公司股份的收市價為港幣1.64元。
2. 回顧期內，本公司概無任何董事行使購股權。
3. 回顧期內，80,000,000購股權已失效。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，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

截至二零一二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。

企業管治常規守則

本公司一直採用並遵守載於上市規則附錄14的企業管治常規守則（「守則」），惟本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分除外。

戴永革先生為本公司主席兼行政總裁。戴先生於地下商城管理項目擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。然而，本於良好企業管治的精神，董事會將繼續於本年度審閱主席及行政總裁的職務，並在適當情況下，將兩項職務區分，以遵守守則的守則條文第A.2.1條。

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，彼等於截至二零一二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。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及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二零一二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20頁至第50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」)於二零一二年六月三十日的合併資產負債表與截至該日止六個月期間的合併收益表、合併全面收益表、合併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」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製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,使我們認為於二零一二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」的規定編製。

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

二零一二年八月二十八日





合併收益表

截至二零一二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	
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列*)
收入	4	201,144	2,066,204
銷售成本		—	(647,995)
毛利		201,144	1,418,209
投資物業評估增值淨額	9	1,750,629	3,542,772
其他收入	5	40,175	54,905
行政費用		(214,640)	(196,361)
其他經營費用		(140,764)	(121,814)
經營溢利		1,636,544	4,697,711
融資收入		10,948	16,985
融資費用		(197,821)	(250,034)
融資費用淨額	6(a)	(186,873)	(233,049)
所得稅前溢利	6	1,449,671	4,464,662
所得稅	7	(457,058)	(1,182,534)
期間溢利		992,613	3,282,128
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		933,009	3,282,128
非控股權益		59,604	—
期間溢利		992,613	3,282,128
每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)	8	4.41	15.13

* 參閱附註2。

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

合併全面收益表

截至二零一二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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列*)
期間溢利	992,613	3,282,128
期間其他全面收益(已扣除稅項及經重新分類調整):		
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	(22,647)	20,501
期間全面收益總額	969,966	3,302,629
以下各方應佔部份:		
本公司權益股東	910,362	3,302,629
非控股權益	59,604	—
期間全面收益總額	969,966	3,302,629

* 參閱附註2。

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



合併資產負債表

二零一二年六月三十日－未經審核
(以人民幣列示)

		2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業和設備		584,963	603,083
投資物業	9	25,192,458	22,852,789
無形資產		11,495	11,350
商譽	10	363,792	363,792
其他資產	13	1,853,455	2,233,314
遞延稅項資產	17(a)	94,356	80,255
非流動資產總額		28,100,519	26,144,583
流動資產			
存貨	11	3,044,199	2,488,101
應收賬款和其他應收款	12	4,790,411	5,341,100
銀行結餘和庫存現金	14	1,414,342	2,153,888
流動資產總額		9,248,952	9,983,089
流動負債			
付息借款	16(ii)	460,300	555,300
應付賬款和其他應付款	15	3,489,367	3,605,615
本期稅項		11,516	176,257
流動負債總額		3,961,183	4,337,172
流動資產淨值		5,287,769	5,645,917
資產總額減流動負債		33,388,288	31,790,500

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

合併資產負債表

二零一二年六月三十日－未經審核(續)
(以人民幣列示)

	附註	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
附息借款	16(i)	7,028,383	6,855,329
遞延稅項負債	17(b)	4,386,242	3,931,474
非流動負債總額		11,414,625	10,786,803
資產淨值		21,973,663	21,003,697
資本和儲備			
股本	18(a)	186,376	186,376
儲備		21,540,305	20,629,943
本公司權益股東應佔權益總額		21,726,681	20,816,319
非控股權益		246,982	187,378
權益總額		21,973,663	21,003,697

董事會於二零一二年八月二十八日核准並許可發出。

戴永革
主席

王春蓉
董事

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



合併權益變動表

截至二零一二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份

	資本								總額 人民幣千元	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	股份溢價 人民幣千元	贖回儲備 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	備備基金 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於2011年1月1日的結餘	193,884	7,222,185	-	124,697	518,285	(159,301)	128,704	10,019,961	18,048,415	-	18,048,415
截至2011年6月30日											
止6個月權益變動											
期間溢利(重列)(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	3,282,128	3,282,128	-	3,282,128
其他全面收益	-	-	-	-	-	20,501	-	-	20,501	-	20,501
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	20,501	-	3,282,128	3,302,629	-	3,302,629
以權益結算並以股份 為基礎的交易	-	-	-	4,791	-	-	-	-	4,791	-	4,791
轉入儲備基金	-	-	-	-	97,607	-	-	(97,607)	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,522,666)	(1,522,666)	-	(1,522,666)
回購股份											
- 已付面值	(5,958)	-	-	-	-	-	-	(1,550)	(7,508)	-	(7,508)
- 已付溢價	-	(1,043,100)	-	-	-	-	-	-	(1,043,100)	-	(1,043,100)
- 儲備間轉移	-	-	5,958	-	-	-	-	(5,958)	-	-	-
於2011年6月30日的結餘(重列)	187,926	6,179,085	5,958	129,488	615,892	(138,800)	128,704	11,674,308	18,782,561	-	18,782,561

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

合併權益變動表

截至二零一二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份										
	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	備備基金	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2011年6月30日及2011年7月1日的結餘(重列)	187,926	6,179,085	5,958	129,488	615,892	(138,800)	128,704	11,674,308	18,782,561	-	18,782,561
截至2011年12月31日止6個月權益變動											
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,988,621	1,988,621	168,538	2,157,159
其他全面收益	-	-	-	-	-	45,137	-	-	45,137	-	45,137
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	45,137	-	1,988,621	2,033,758	168,538	2,202,296
非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,840	18,840
轉入備備基金	-	-	-	-	(2,449)	-	-	2,449	-	-	-
回購股份											
— 已付面值	(1,550)	-	-	-	-	-	-	1,550	-	-	-
— 備備間轉撥	-	-	1,550	-	-	-	-	(1,550)	-	-	-
於2011年12月31日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	613,443	(93,663)	128,704	13,665,378	20,816,319	187,378	21,003,697

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



合併權益變動表

截至二零一二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份

	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	
於2012年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	613,443	(93,663)	128,704	13,665,378	20,816,319	187,378	21,003,697
截至2012年6月30日											
止6個月權益變動											
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	933,009	933,009	59,604	992,613
其他全面收益	-	-	-	-	-	(22,647)	-	-	(22,647)	-	(22,647)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(22,647)	-	933,009	910,362	59,604	969,966
於2012年6月30日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	613,443	(116,310)	128,704	14,598,387	21,726,681	246,982	21,973,663

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

簡明合併現金流量表

截至二零一二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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動產生的現金		159,468	949,289
已付稅項		(268,524)	(336,780)
經營活動(所用)/產生的現金淨額		(109,056)	612,509
投資活動所用的現金淨額		(218,708)	(2,493,601)
融資活動所用的現金淨額		(388,077)	(1,335,273)
現金和現金等價物減少淨額		(715,841)	(3,216,365)
於1月1日的現金和現金等價物		1,875,637	7,115,545
外幣匯率變動的影響		5,100	(49,027)
於6月30日的現金和現金等價物	14	1,164,896	3,850,153

第28至第50頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

1 編製基準

人和商業控股有限公司及其附屬公司（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》適用的披露條文編製，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。本中期財務報告於二零一二年八月二十八日許可發出。

除預期將反映於二零一二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二零一一年年度財務報表所採用的相同的會計政策編製。會計政策變更的詳情載列於附註2。

管理層需在編製符合《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。這些附註闡述了對了解自二零一一年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幹事件和交易。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》的要求編製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19頁。

雖然本中期財務報告所載有關截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的財務資料為早前已公佈信息，並不構成本公司在該財政年度的法定財務報表，但這些財務資料均取自該等財務報表。截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處索取。核數師已在其二零一二年三月二十七日的報告中對這些財務報表發表了無保留意見。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

2 會計政策的修訂

(i) 國際會計師公會頒佈了數項《國際財務報告準則》修訂。這些修訂在本集團的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的準則變動如下：

- 《國際財務報告準則》第7號修訂－「金融工具：披露金融資產的轉讓」
- 《國際會計準則》第12號修訂－「所得稅遞延稅項：相關資產的收回」

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。

《國際財務報告準則》第7號修訂－「金融工具：披露」

《國際財務報告準則》第7號修訂要求在年度財務報表內披露所有沒有終止確認的已轉讓金融資產，以及在報告日期繼續涉入的已轉讓資產，而不論有關轉讓交易進行的時間。不過，有關實體毋須在採納有關修訂的首個年度披露比較期間的事項。本集團在以往或當前期間並無就金融資產進行任何重大轉讓，因此毋須依照有關修訂在當前會計期間予以披露。

《國際會計準則》第12號修訂－「所得稅」

根據《國際會計準則》第12號，在計量遞延稅項時，須考慮有關實體預期收回有關資產賬面金額的方式所產生的稅務結果。就此而言，《國際會計準則》第12號修訂引入一項可予以推翻的假設。這項假設是指根據《國際會計準則》第40號「投資物業」以公允價值入賬的投資物業賬面金額將通過出售收回。如果有關投資物業可予以折舊，並以目的是使投資物業絕大部份的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，則這項假設可按個別物業情況推翻。本集團把位於中國境內的投資物業，釐定為以目的是使投資物業絕大部份的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，因而推翻了這些物業根據《國際會計準則》第12號修訂之下的假設。因此，本集團已根據這些物業本來可通過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計算這些物業的遞延稅項。



2 會計政策的修訂 (續)

(ii) 投資物業採用以公允價值模式入賬的影響

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團將投資物業的會計政策由以成本模式改為以公允價值模式入賬。本集團認為，使用公允價值模式可提供更多關於投資物業財務表現的有關信息，有助使用者更易理解這些資產的相關風險，這做法與業內處理這類資產的慣例一致。

這項政策修訂已回溯應用。本集團已重列於二零一零年一月一日和二零一零年十二月三十一日的結餘，並相應調整於截至二零一一年六月三十日止期間的比較數字。

	附註	以往 報告數額 人民幣千元	實施新的 會計政策 的影響 人民幣千元	重列數額 人民幣千元
截至2011年6月30日				
止6個月合併收益表：				
銷售成本				
— 經營租賃		(103,722)	103,722	—
— 轉讓經營權	a	(571,033)	(76,962)	(647,995)
投資物業評估增值淨額		—	3,542,772	3,542,772
所得稅		(290,151)	(892,383)	(1,182,534)
本公司權益股東應佔溢利		604,979	2,677,149	3,282,128
每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)		2.79	12.34	15.13

- (a) 二零一零年，本集團將部份投資物業轉撥至存貨，之後於截至二零一一年六月三十日止六個月期間出售該等存貨。由於投資物業以公允價值模式入賬，本集團回溯調整因轉撥而對銷售成本產生的影響。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營租賃	201,144	166,327
轉讓經營權	-	1,899,877
	201,144	2,066,204

本集團的客戶基礎多元化，截至二零一二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（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

5 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	39,660	46,143
出售附屬公司收益淨額	-	8,762
出售物業和設備虧損	(253)	-
其他	768	-
	40,175	54,905



6 所得稅前溢利

(a) 融資費用淨額

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	8,414	16,985
— 應收貸款的利息收入 (附註12(viii))	2,534	—
	10,948	16,985
融資費用		
— 付息借款的利息	(442,292)	(382,389)
— 減：資本化為投資物業和存貨的利息開支*	218,812	182,798
	(223,480)	(199,591)
— 外匯收益／(虧損)淨額	31,491	(49,817)
— 銀行手續費及其他	(5,832)	(626)
	(197,821)	(250,034)
	(186,873)	(233,049)

* 利息支出已按每年6.56%至13.72%的年利率資本化(截至二零一一年六月三十日止六個月：12.52%至13.72%)。

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
修理和維護	41,149	32,565
公用事業費用	20,051	18,182
物業和設備折舊	24,957	11,517
經營租賃費用	12,212	9,219

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

7 所得稅

合併收益表所示的所得稅：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
本期稅項		
期內準備		
— 中國企業所得稅	16,391	318,420
遞延稅項		
— 暫時性差異的轉回和產生	440,667	864,114
	457,058	1,182,534

- (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。於二零一二年六月三十日，本集團各中國境內附屬公司已獲得當局認定有關身份。

- (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。

8 每股盈利

每股基本盈利是按照本公司普通股權益股東的應佔溢利人民幣933,009,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月重列：人民幣3,282,128,000元)以及本中期內已發行普通股的加權平均數21,148,132,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月：21,692,204,597股)計算。

在截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間，每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。於二零一二年六月三十日，已授出的認股權並無存在攤薄影響。

9 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 2012年1月1日	13,281,600	9,571,189	22,852,789
自在建物業轉入已落成物業	497,707	(497,707)	-
增置	-	597,716	597,716
處置	(8,676)	-	(8,676)
公允價值調整	236,169	1,514,460	1,750,629
於 2012年6月30日	14,006,800	11,185,658	25,192,458

本集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。

於二零一二年六月三十日，本集團所有已落成投資物業和在建物業由獨立測量師行一世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)(其部份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、營銷及法律成本和合理毛利等。

於二零一二年六月三十日，初始成本為人民幣1,479,018,000元的投資物業已作為本集團附息借款的抵押品(附註16)。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

10 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。現金流量以貼現率7.7%貼現。所用貼現率是能反映特定業務風險的稅前貼現率。

11 存貨

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
在建物業	2,953,420	2,405,149
已落成物業	45,438	36,918
商品	45,341	46,034
	3,044,199	2,488,101

本集團建造購物商場，並將購物商場部份鋪位的經營權轉讓給買方。

12 應收賬款和其他應收款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應收賬款(i)	2,242,319	2,394,980
出售附屬公司應收款項(v)	1,595,020	2,446,573
銀行存款(附註13(i))	7,237	7,999
收購按金(vi)	310,000	310,000
收購非控股權益預付款(vii)	133,000	—
應收貸款(viii)	305,708	—
其他	203,497	187,918
	4,796,781	5,347,470
減：呆賬準備	6,370	6,370
	4,790,411	5,341,100

應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。

12 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清付。於二零一二年六月三十日，本集團正在與銀行洽商為購物商場鋪位的買方提供貸款。

(ii) 賬齡分析

於結算日，應收賬款和其他應收款中的應收賬款的賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
即期	701	1,118,224
逾期6個月以下	1,099,223	52,079
逾期6個月以上	1,142,395	1,224,677
逾期金額	2,241,618	1,276,756
	2,242,319	2,394,980

(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。

(iv) 沒有減值的應收賬款

所有應收賬款均未被個別或整體視為減值。已逾期但未減值的應收款涉及多個獨立的經營權買方，這些買方正正在獲取銀行貸款以償還欠款，或正在與本集團重新磋商付款時間表。所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信貸評估。此外，若買方未能償還本集團應收款，本集團有權將經營權轉讓給其他買方，以補償本集團的損失。二零一二年，為了提高應收款的可收回性，本集團與買方協商，就買方獲取銀行貸款設定最後期限。若買方未能在限期前獲取銀行貸款，買方將以現金分期付款的方式在未來的一至三年內向本集團償還應收款餘額。根據本集團對這些買方所作的信貸評估、銀行提供的資金融通，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。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

12 應收賬款和其他應收款(續)

(v) 出售附屬公司應收款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
於以下年度出售附屬公司應收價款：		
— 2010年(a)	—	857,514
其他應收款(b)	1,595,020	1,589,059
	1,595,020	2,446,573

(a) 於二零一零年，本集團出售五家於英屬維爾京群島註冊的全資附屬公司的100%股本權益，總代價為港幣4,666,838,000元。截至二零一二年六月三十日止，所有價款均已結清。

(b) 其他應收款是指本集團就出售附屬公司於出售日的應收款項。買方董事已向本集團提供還款擔保。此外，該五家已售英屬維爾京群島公司的股份已抵押予本集團。

(vi) 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。

(vii) 收購非控股權益預付款

於二零一二年四月二十三日，本集團與第三方建昇投資有限公司訂立了一份購股協議（「購股協議」），以收購卓智集團有限公司（「卓智」）的全部已發行股本。卓智是在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，持有本集團的一家中國境內附屬公司—東莞虎門人和新天地公共設施有限公司（「東莞新天地」）—的10%股本權益。根據該購股協議，本集團須於二零一二年九月五日或之前完成收購卓智，總對價為人民幣4億元。於二零一二年六月三十日，本集團已就有關收購預付人民幣1.33億元。

(viii) 應收貸款

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團以對價港幣3.75億元（約相等於人民幣3.06億元）購入由第三方馬斯葛集團有限公司發行的無擔保債券，債券本金金額為港幣5億元。該等債券於二零一四年一月四日到期償還，年息率為2.5%。

二零一二年八月，該等債券全數出售予第三方，所得款項淨額為港幣3.76億元（約相等於人民幣3.07億元）。



未經審核中期財務報告附註
(以人民幣列示)

13 其他資產

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
銀行存款(i)	342,764	327,642
建築工程預付款(ii)	1,510,691	1,905,672
	1,853,455	2,233,314

(i) 銀行存款是為貸款提供擔保的存款：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
1年內償還(附註12)		
— 為買方銀行貸款作擔保(a)	7,237	7,999
逾1年後償還		
— 為買方銀行貸款作擔保(a)	163,531	164,063
— 為銀行貸款作抵押(b)	179,233	163,579
	350,001	335,641

(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) 餘額是指就東莞新天地獲得中國招商銀行和東莞農村商業銀行提供銀行貸款以及無錫項目的銀行貸款作抵押的存款(參閱附註16)。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。

(ii) 建築工程預付款主要包括預付鋼材採購款人民幣515,430,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣570,000,000元)，以及預付給建築商款項共計人民幣995,261,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,335,672,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

14 銀行結餘和庫存現金

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
庫存現金	17,845	6,595
銀行結餘	1,396,497	2,147,293
	1,414,342	2,153,888
代表：		
— 現金和現金等價物	1,164,896	1,875,637
— 原定於3個月以上到期的定期存款	249,446	278,251
	1,414,342	2,153,888

15 應付賬款和其他應付款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
預收款項(i)	823,510	819,060
應付建築工程款項(ii)	1,649,276	1,812,306
其他應付稅項(iii)	20,959	31,661
按金(iv)	751,736	659,555
應付關聯方(附註22(b))	6,834	10,071
應付薪金及福利費用	8,551	32,505
應付專業服務費用	8,939	11,530
應付利息	180,747	179,746
其他	38,815	49,181
	3,489,367	3,605,615



15 應付賬款和其他應付款(續)

(i) 於二零一二年六月三十日，預期將會在超過一年後確認為收入的預收款項為人民幣62,819,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣65,868,000元)。

(ii) 於每個結算日，應付建築工程款項的賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
1年內到期	1,643,273	1,808,362
已逾期	6,003	3,944
	1,649,276	1,812,306

(iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，其稅率為總收入的5%。

(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。

16 附息借款

(i) 非流動附息借款包括：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
優先票據(a)		
— 2015年優先票據	1,862,718	1,850,841
— 2016年優先票據	3,719,265	3,697,688
有抵押銀行貸款(b)	1,871,700	1,702,100
	7,453,683	7,250,629
減：長期銀行貸款的即期部份(附註16(ii))	425,300	395,300
	7,028,383	6,855,329

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

16 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，分別將於二零一五年和二零一六年到期贖回。

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，將於二零一五年到期贖回。

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。

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一家中國境內附屬公司所借的銀行貸款，浮動年利率為中國人民銀行所公佈的指標利率或指標利率下浮10%，以及另一家中國境內附屬公司所借的銀行貸款，固定年利率介乎6.345%至8.32%。

由以下各項作抵押的銀行貸款：

- 於二零一二年六月三十日，就一家中國境內附屬公司所借為數人民幣1,308,200,000元的銀行貸款是以受限制銀行存款人民幣6,110,000元（參閱附註13(i)(b)）和投資物業（參閱附註9）作抵押。
- 於二零一二年六月三十日，就一家中國境內附屬公司所借為數人民幣263,500,000元的銀行貸款是以股東所持股份和本公司為數25,000,000美元（相等於人民幣158,123,000元）的受限制銀行存款（參閱附註13(i)(b)）作抵押，並由本公司主席戴永革先生提供擔保（參閱附註22(c)）。
- 於二零一二年六月三十日，就一家中國境內附屬公司所借為數人民幣300,000,000元的銀行貸款是以為數人民幣15,000,000元的受限制銀行存款（參閱附註13(i)(b)）、投資物業（參閱附註9）以及本集團另兩家中國境內附屬公司的股份作抵押。





16 附息借款 (續)

(ii) 短期貸款和借款包括：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
無抵押銀行貸款	35,000	160,000
長期銀行貸款的即期部份 (附註16(i))	425,300	395,300
	460,300	555,300

無抵押銀行貸款是指一家中國境內附屬公司所借的銀行貸款，本金金額為人民幣0.35億元，固定年利率為7.89%。

(iii) 銀行貸款的還款期如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
1年內	460,300	555,300
1至2年	179,800	164,800
2至5年	779,100	651,500
5年後	487,500	490,500
	1,906,700	1,862,100

17 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。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

18 資本和儲備

(a) 股本

	2012年	
	股數 (千股)	人民幣千元
法定股本：		
每股面值港幣0.01元的普通股	40,000,000	
已發行及繳足股本：		
於1月1日及6月30日	21,148,132	186,376

(b) 股息

(i) 本中期應付權益股東的股息

本公司並無宣派截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息（二零一一年六月三十日止六個月：零）。

(ii) 於本中期核准屬於上一財政年度應付權益股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於下一年度中期核准上一財政年度的末期股息 每股人民幣零分（截至2011年6月30日 止6個月：每股人民幣7.20分）	-	1,522,666

(c) 以權益結算並以股份為基礎的交易

(i) 於二零零八年四月十五日授予的期權

Wealthy Aim Holdings Limited於二零零八年四月十五日推出了一項認股權計劃，邀請本集團的僱員以港幣1元的代價從Wealthy Aim Holdings Limited認購本公司認股權。每份認股權持有人可享有認購本公司普通股的權利。



18 資本和儲備 (續)

(c) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

(i) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

(1) 授出認股權的條款及條件如下：

	工具數量 千份	行權條件	認股權合約年期
於下列日期授予董事的認股權：			
— 2008年4月15日	195,500	2008年4月15日 至2009年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
— 2008年4月15日	117,300	2008年4月15日 至2010年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
— 2008年4月15日	78,200	2008年4月15日 至2011年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
於下列日期授予僱員的認股權：			
— 2008年4月15日	272,000	2008年4月15日 至2009年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
— 2008年4月15日	163,200	2008年4月15日 至2010年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
— 2008年4月15日	108,800	2008年4月15日 至2011年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
	935,000		

(2) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份
於2012年1月1日及6月30日未行使	1.34	427,175
於2012年6月30日可行使	1.34	427,175

於二零一二年六月三十日尚未行使的認股權的行使價為港幣1.34元，加權平均剩餘合約年期為18個月。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

18 資本和儲備 (續)

(c) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

(i) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

(3) 認股權的公允價值及所作假設

就授予認股權所獲得的服務的公允價值是參照所授予認股權的公允價值計量。已授出認股權的公允價值估算是以「柏力克－舒爾斯」模型計量，並將認股權的合約年期代入模型。「柏力克－舒爾斯」模型已計入提早行使認股權的預期。

於計算日的公允價值	人民幣0.095元
股價	人民幣0.577元
行使價	港幣1.340元
預計波幅 (按於「柏力克－舒爾斯」模型 所採用加權平均波幅列示)	43.40%
認股權年期 (按於「柏力克－舒爾斯」模型 所採用加權平均年期列示)	3.68年
預計股息	0.69%
無風險利率 (按外匯基金票據計算)	1.788%

預計波幅是以最近期股價的歷史波幅為基準，並就按公開可得資料計算的預計日後波幅變動作出調整。預計股息是以本公司的股息政策為依據。

認股權是根據服務條件授出。於計算所收取服務於授出日期的公允價值時並無考慮有關條件。已授出的認購股權並無附帶市場條件。

(ii) 於二零一零年二月八日授予的期權

本公司於二零零八年八月二十五日採納了一項認股權計劃，據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團的僱員 (包括本公司及各附屬公司的董事) 以港幣1元的價款接受認股權，以認購本公司股份。每份認股權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。



18 資本和儲備 (續)

(c) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

(ii) 於二零一零年二月八日授予的期權 (續)

(1) 授出認股權的條款及條件如下：

	工具數量 千份	行權條件	認股權合約年期
於下列日期授予董事的認股權：			
– 2010年2月8日	126,000	2010年2月8日 至2011年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
– 2010年2月8日	126,000	2010年2月8日 至2012年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
– 2010年2月8日	168,000	2010年2月8日 至2013年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
於下列日期授予僱員的認股權：			
– 2010年2月8日	204,000	2010年2月8日 至2011年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
– 2010年2月8日	204,000	2010年2月8日 至2012年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
– 2010年2月8日	272,000	2010年2月8日 至2013年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
	<u>1,100,000</u>		

(2) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份
於2012年1月1日未行使	1.69	1,100,000
期內作廢	1.69	<u>(80,000)</u>
於2012年6月30日未行使	1.69	<u>1,020,000</u>
於2012年6月30日可行使	1.69	<u>1,020,000</u>

於二零一二年六月三十日尚未行使的認股權的行使價為港幣1.69元，加權平均剩餘合約年期約為92個月。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

18 資本和儲備 (續)

(c) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

(ii) 於二零二零年二月八日授予的期權 (續)

(3) 認股權的公允價值及所作假設

就授予認股權所獲得的服務的公允價值是參照所授予認股權的公允價值計量。已授出認股權的公允價值估算是以二項式期權定價模型計量，並將認股權的合約年期代入模型。二項式期權定價模型已計入提早行使認股權的預期。

於計算日的公允價值	港幣0.424元
股價	港幣1.640元
行使價	港幣1.690元
預計波幅 (按於二項式期權定價模型 所採用加權平均波幅列示)	53.905%
認股權年期 (按於二項式期權定價模型 所採用加權平均年期列示)	10年
股息率	6.43%
無風險利率 (按外匯基金票據計算)	2.83%

預計波幅是以最近期股價的歷史波幅為基準，並就按公開可得資料計算的預計日後波幅變動作出調整。預計股息是以本公司的股息政策為依據。

認股權是根據服務條件和非市場表現條件授出。於計算所收取服務於授出日期的公允價值時並無考慮有關條件。已授出的認購股權並無附帶市場條件。





19 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13(i)）。於二零一二年六月三十日所作出的擔保金額為人民幣836,269,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,004,389,000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。

20 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最低租賃付款如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
1年內	330,204	355,071
1至5年	23,707	41,785
5年以上	33,880	7,746
	387,791	404,602

(b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
1年內	26,606	22,314
1至5年	18,480	26,838
5年以上	1,376	1,702
	46,462	50,854

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

21 資本承擔

就開發購物商場而言，本集團於二零一二年六月三十日和二零一一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：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已訂約	2,997,075	2,604,863
已授權但未訂約	4,190,128	5,582,488
	7,187,203	8,187,351

22 重大關聯方交易和結餘

(a) 重大關聯方交易

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
以經營租賃方式向下列各方租出		
— 董事	11	11
— 其他關聯方	52	25
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	400	400
向董事還款	10,071	—
代董事付款(i)	1,260	—
應付董事款(ii)	7,694	—

(i) 於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團代本公司主席戴永革先生支付款項。

(ii) 於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，戴永革先生代本集團支付購貨款項及費用。



22 重大關聯方交易和結餘 (續)

(b) 關聯方結餘

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項 (附註15)		
— 董事	6,434	10,071
— 其他關聯方	400	—
	6,834	10,071

(c) 其他關聯方交易

戴永革先生就一家中國附屬公司為數人民幣287,000,000元的銀行貸款融資額度提供擔保，貸款期由二零一一年六月二十二日至二零一三年六月十三日（參閱附註16）。在全數償還貸款兩年後，擔保的責任便隨之解除。