



# 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)

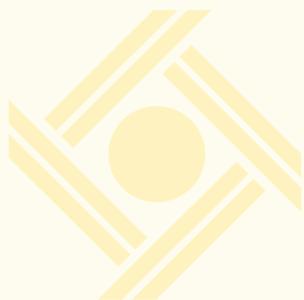
股份代號:1387



中期報告 **2013**

## 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	20
未經審核的中期財務報告	
合併損益表	21
合併損益及其他全面收益表	22
合併財務狀況表	23
合併權益變動表	25
簡明合併現金流量表	28
未經審核中期財務報告附註	29





## 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

### 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\$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](http://www.renhebusiness.com)  
電郵：[ir@renhe.com.hk](mailto: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二零一三年六月三十日止之六個月未經審計的業績。

## 業績概要

回顧期內，本集團的持續性收入與去年同期相比都錄得增長。持續性租金收入按年增長11%至人民幣222百萬元，主要由物業管理及相關服務組成的其它收入按年增長19%至人民幣48百萬元。截至二零一三年六月三十日止，本集團的投資物業總值為人民幣26,644百萬元。截至二零一三年上半年，權益持有人應佔虧損為人民幣185百萬元，於二零一三年六月三十日，本集團的資產負債率為20%。董事會建議不派發中期股息。

截至二零一三年六月三十日止，本集團在全國11個城市已擁有在運營商場19個。運營總建築面積（「總建築面積」）為112萬平方米（「平方米」）；可出租總建築面積為77萬平方米。本集團的項目儲備總建築面積目前為497萬平方米。其中包括總建築面積相當於149萬平方米的13個在建項目和立項批准總建築面積相當於349萬平方米的19個已批項目及計劃開工當中項目。

## 業務回顧

截至二零一三年上半年，本集團繼續將重點放在強化現有商場的運營狀態上。同時，本集團將繼續放緩擴張速度，並將繼續有選擇性的開發新的項目。

二零一三年上半年本集團沒有新的商場投入運營。然而，部分商場的物業提升和商戶重新定位工作進展良好。例如：本集團瀋陽商場「瀋陽地一大道」的物業升級和商戶重新定位工作進展良好，並且即將完成。

回顧期內，本集團已將擴張節奏放緩，並在新項目的建設上保持謹慎的態度。二零一三年六月本集團的廣州項目二期開始全面施工。此項目坐落於廣州市站前路的地下，為廣州「地一大道」的延伸。此項目的總建築面積約為41,861平方米，將主要從事服裝和飾品的批發。





## 前景展望

本集團認為，二零一三年下半年的中國宏觀和信貸環境仍然充滿挑戰。然而，本集團相信中國政府對支持消費和地下商場發展的積極態度不會改變。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。本集團將會在合適的機遇開發新的項目。

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

二零一三年八月二十八日

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約人民幣261.7百萬元（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣201.1百萬元），較去年同期增長約30.1%。本期間的經營租賃收入由去年同期的人民幣201.1百萬元增加10.5%至人民幣222.3百萬元，本期間錄得轉讓經營權收入人民幣39.4百萬元，而去年同期並無錄得收入。

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零一二年 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	<b>222,302</b>	201,144	21,158	10.5
轉讓經營權	<b>39,427</b>	–	39,427	不適用
收入	<b>261,729</b>	201,144	60,585	30.1

### 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。截至二零一三年六月三十日止六個月，錄得轉讓經營權收入人民幣39.4百萬元，而去年同期並無錄得收入。於二零一三年上半年期間，本集團已轉讓總建築面積2,061平方米，主要包括以平均轉讓價每平方米人民幣19,130元轉讓的岳陽項目。

### 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)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。截至二零一三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201.1百萬元增加10.5%至人民幣222.3百萬元。經營租賃收入增加的主要原因是由於在岳陽、贛州和哈爾濱的商場於去年下半年開業。

### 銷售成本

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團銷售成本為人民幣17.6百萬元，而去年同期由於並無轉讓經營權，因而並無產生成本。

### 毛利

截至二零一三年六月三十日止六個月，毛利由去年同期的人民幣201.1百萬元增長至人民幣244.2百萬元。毛利率93.3%包括經營租賃收入的利潤率100%及轉讓經營權的利潤率55.4%。去年同期毛利率100%僅包括經營租賃收入的利潤率。

### 投資物業之投資收益淨額

截至二零一三年六月三十日止六個月，投資物業之投資收益淨額由去年同期的人民幣1,750.6百萬元降至人民幣126.3百萬元，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58.8百萬元，而去年同期為人民幣1,223.4百萬元。

### 其他收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，其他收入由去年同期的人民幣40.2百萬元增長至人民幣47.7百萬元，主要是由於提供物業管理服務產生收入所致。

### 行政費用

截至二零一三年六月三十日止六個月，行政費用由去年同期的人民幣214.6百萬元輕微增加0.8%至人民幣216.4百萬元。

### 其他經營費用

截至二零一三年六月三十日止六個月，其他經營費用由去年同期的人民幣140.8百萬元輕微增加0.4%至人民幣141.3百萬元。

### 融資收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，融資收入由去年同期的人民幣10.9百萬元降至人民幣8.7百萬元，原因是平均銀行結餘減少。

### 融資費用

截至二零一三年六月三十日止六個月，融資費用由去年同期的人民幣197.8百萬元增加至人民幣215.9百萬元。此乃主要歸因於錄得淨匯兌外幣虧損人民幣10.5百萬元，而去年同期為淨匯兌外幣收益人民幣31.5百萬元。

## 管理層討論及分析

### 投資物業

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。投資物業於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的分析如下：

投資物業	二零一三年	二零一二年	變動 人民幣百萬元	變動 %
	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	<b>15,131.8</b>	15,095.8	36.0	0.2
在建項目	<b>11,511.7</b>	11,073.7	438.0	4.0
總計	<b>26,643.5</b>	26,169.5	474.0	1.8

於二零一三年六月三十日，投資物業的價值總額由二零一二年十二月三十一日的人民幣26,169.5百萬元增加1.8%至人民幣26,643.5百萬元，是由於已完工項目及在建項目的價值均上升所致。於二零一三年六月三十日，已完工項目由二零一二年十二月三十一日的人民幣15,095.8百萬元增加0.2%至人民幣15,131.8百萬元。於二零一三年六月三十日，在建項目由二零一二年十二月三十一日的人民幣11,073.7百萬元增加4.0%至人民幣11,511.7百萬元，主要是由於瀋陽及東莞虎門的項目仍然在建所致。

### 應收賬款和其他應收款

於二零一三年六月三十日記錄入流動資產的應收賬款和其他應收款為人民幣2,164.7百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則為人民幣2,612.8百萬元。此項結餘主要包括因轉讓經營權而產生的應收賬款人民幣717.4百萬元（買方將獲取銀行貸款或以現金清償該賬款）及因出售附屬公司而產生的應收款人民幣1,245.7百萬元。截至二零一三年八月十五日，出售附屬公司之應收款其中約港幣72.0百萬元經已獲償還。此外，於二零一三年六月三十日列作非流動資產的應收賬款為人民幣1,001.5百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣1,499.9百萬元），乃全部由過往年度轉讓經營權而產生，而本集團已與有關買家重新磋商該應收賬款的還款時間表，於三年內清償未償還結餘。

### 股息

董事會決議不宣派任何屬於截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一二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	9	168,081	66,542	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	73,898	瀋陽市皇姑區長江路及碧塘公園地下
廣州	1	47,554	4,250	廣州市站前路及站南路地下
武漢	1	69,209	20,671	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	423,289	419,266	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	33,305	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	41,128	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	41,780	岳陽市東茅嶺路和商業步行街地下
<b>總計</b>	<b>19</b>	<b>1,119,330</b>	<b>766,321</b>	

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			
1	在建	商業	2013-2014	60,669	40,669	20,000	20,000	重慶市巴南區巴縣大道地下		
2	在建	商業	2013-2014	40,380	20,380	20,000	20,000	重慶市大渡口區錦霞路地下		
3	在建	商業	2013-2014	41,163	11,163	30,000	30,000	錦州市中央大街、洛陽路、上海路地下		
4	在建	商業	2013-2014	118,000	118,000	-	-	鞍山市高新廣場地下		
5	在建	商業	2013-2014	135,190	100,190	35,000	35,000	三亞市迎賓路地下		
6	在建	商業	2013-2014	240,345	116,259	124,086	124,086	瀋陽市中街及周邊七條街道地下、太原北街及周邊兩條街道地下		
7	在建	商業	2013-2014	423,890	273,890	150,000	150,000	東莞市濱海大道地下		
8	在建	商業	2013-2014	23,282	13,282	10,000	10,000	秦皇島市文化路地下		
9	在建	商業	2013-2014	18,928	-	18,928	18,928	鞍山市東山街地下		
10	在建	商業	2013-2014	86,000	61,000	25,000	25,000	鷹潭市中心廣場、勝利路、交通路、鷹潭公園地下		
11	在建	商業	2013-2014	228,000	178,000	50,000	50,000	東莞市八達大道、太平廣場、文康中心、人民中路地下		
12	在建	商業	2014	41,861	6,861	35,000	35,000	廣州市站前路地下		
13	在建	商業	2013-2014	30,000	5,000	25,000	25,000	煙台市西大街地下		
合計				1,487,708	944,694	543,014	543,014			

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	已獲批並在	中	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	中	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	中	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	中	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	中	待定	100,000	天津市西南廣場地下	
6 湖北武漢西北湖項目	已獲批並在	中	待定	450,000	武漢市建築大道、西湖、北湖和噴泉公園 水面以下及建設大道、新華路地下	
7 深圳項目	已獲批並在	中	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	中	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	中	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	中	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 江西贛州項目二期	已獲批並在	中	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	中	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	中	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	中	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	中	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	中	待定	150,000	蕪湖市赭山公園及北京西路地段地下	
17 雲南昆明項目	已獲批並在	中	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	中	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	中	待定	420,000	貴陽市瑞金路、延安路、大南門、 站前廣場及周邊十五條街道的地下	
合計				3,487,016		
總計				4,974,724	944,694	543,014

# 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

### 流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團的資產總額分別達人民幣37,231.2百萬元及人民幣37,653.2百萬元。就二零一三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1,037.5百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣1,233.4百萬元）。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，受限制銀行存款總額分別為人民幣185.8百萬元及人民幣190.4百萬元。

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。

槓桿比率乃根據附息借款總額除以資產總額計算得出，於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，槓桿比率分別為19.8%及20.1%。

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（包括中華人民共和國（「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

截至二零一三年六月三十日，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2,816.8百萬元及人民幣3,444.9百萬元（於二零一二年十二月三十一日：分別為人民幣2,628.5百萬元及人民幣3,650.1百萬元）。

### 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。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，所作出的擔保分別為人民幣600.3百萬元及人民幣721.0百萬元。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。截至二零一三年六月三十日，作為買方銀行貸款擔保之銀行存款為人民幣166.7百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣169.3百萬元）及作為本集團銀行貸款擔保之銀行存款為人民幣19.1百萬元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣21.1百萬元）。

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

於二零一三年六月三十日，本集團聘用2,765名員工（於二零一二年六月三十日：4,235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。截至二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一二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114.9百萬元及人民幣126.4百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及發展他們的事業，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金，而中國員工亦參與類似計劃。

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。於二零一三年六月三十日尚有408,000,000份購股權。

## 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

於二零一三年六月三十日，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)	45,100,000	0.21%
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)	37,050,000	0.17%
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)	65,600,000	0.31%
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)	45,000,000	0.21%
周軍先生	實益擁有人	L	8,000,000	0.03%
張興梅女士	配偶權益	L (附註3)	204,600,000	0.96%





(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，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，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	1,483,000,000 (L)	7.01%
Atlantis Capital Holdings Limited （附註4）	於受控制法團的權益	1,483,000,000 (L)	7.01%
中國人壽保險（集團）公司 （附註5）	於受控制法團的權益	1,287,686,000(L)	6.08%
中國人壽保險（海外）股份 有限公司	實益擁有人	1,287,686,000(L)	6.08%





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，秀麗•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 Investment Management (Ireland) Limited、Atlantis Investment Management 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，於二零一三年六月三十日，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。截至二零一三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)	購股權數目				
			於二零一三年 一月一日	已授出	已行使	已失效	於二零一三年 六月三十日
<b>董事</b>							
張大濱	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	(48,000,000)	32,000,000
王宏放	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	(48,000,000)	32,000,000
王春蓉	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	(48,000,000)	32,000,000
王魯丁	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	(48,000,000)	32,000,000
周軍	二零一零年二月八日	1.69	20,000,000	-	-	(12,000,000)	8,000,000
<b>其他</b>							
僱員	二零一零年二月八日	1.69	680,000,000	-	-	(408,000,000)	272,000,000
<b>總計</b>			<b>1,020,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(612,000,000)</b>	<b>408,000,000</b>

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，612,000,000購股權已失效。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，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

截至二零一三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的企業管治守則及企業管治報告（「守則」），惟下文所述情況除外：

### 守則條文A.2.1條

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。

### 守則條文第A.2.7條

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

### 守則條文第A.6.7條及E.1.2條

由於其他業務安排或身處海外，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股東周年大會（「股東周年大會」）。在主席缺席的情況下，本公司執行董事王宏放先生獲委任為股東周年大會之替任主席。為確保主席及其他非執行董事（包括獨立非執行董事）能出席將來舉行的股東周年大會，董事會將儘早確認股東周年大會的日子並通知他們。

## 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，彼等於截至二零一三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。

## 其他資料

### 按上市規則第13.51B(1)及第13.51(2)條規定就董事資料變動之披露

戴永革先生，張大濱先生，王宏放先生，王春蓉女士，王魯丁先生，周軍先生和金濤先生的月薪自二零一三年五月一日起分別由港幣4,000,000元、港幣312,771元、港幣800,000元、港幣500,000元、港幣262,771元、港幣321,524元及港幣108,753元變更至港幣2,000,000元、港幣156,385元、港幣400,000元、港幣250,000元、港幣131,385元、港幣160,762元及港幣54,377元。

### 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二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。



## 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21頁至第48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」)於二零一三年六月三十日的合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的合併損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」),上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則委員會頒佈的《國際會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。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,使我們認為於二零一三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

二零一三年八月二十八日

# 合併損益表

截至二零一三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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	4	261,729	201,144
銷售成本		(17,568)	—
毛利		244,161	201,144
投資物業評估增值淨額	10	126,266	1,750,629
出售投資物業溢利	5	24,192	—
其他收入	6	47,678	40,175
行政費用		(216,396)	(214,640)
其他經營費用		(141,283)	(140,764)
經營溢利		84,618	1,636,544
融資收入		8,734	10,948
融資費用		(215,855)	(197,821)
融資費用淨額	7(a)	(207,121)	(186,873)
所得稅前(虧損)/溢利	7	(122,503)	1,449,671
所得稅	8	(59,366)	(457,058)
期間(虧損)/溢利		(181,869)	992,613
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		(184,505)	933,009
非控股權益		2,636	59,604
期間(虧損)/溢利		(181,869)	992,613
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	9	(0.87)	4.41

第29至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



## 合併損益及其他全面收益表

截至二零一三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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期間(虧損)/溢利	<b>(181,869)</b>	992,613
期間其他全面收益 (已扣除稅項及經重新分類調整):		
其後可重新分類至損益的項目:		
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	<b>73,831</b>	(22,647)
期間全面收益總額	<b>(108,038)</b>	969,966
以下各方應佔部份:		
本公司權益股東	<b>(110,674)</b>	910,362
非控股權益	<b>2,636</b>	59,604
期間全面收益總額	<b>(108,038)</b>	969,966

第29至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

# 合併財務狀況表

二零一三年六月三十日 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備		534,569	567,043
投資物業	10	26,643,510	26,169,476
無形資產		11,231	11,433
商譽	11	363,792	363,792
其他資產	14	1,758,486	1,730,611
遞延稅項資產	18(a)	184,324	168,451
應收賬款	13	1,001,509	1,499,918
<b>非流動資產總額</b>		<b>30,497,421</b>	<b>30,510,724</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	12	3,531,518	3,296,215
應收賬款和其他應收款	13	2,164,741	2,612,824
銀行結餘和庫存現金	15	1,037,485	1,233,389
<b>流動資產總額</b>		<b>6,733,744</b>	<b>7,142,428</b>
<b>流動負債</b>			
付息借款	17(ii)	289,800	334,800
應付賬款和其他應付款	16	3,099,197	3,612,993
本期稅項		7,682	30,520
<b>流動負債總額</b>		<b>3,396,679</b>	<b>3,978,313</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,337,065</b>	<b>3,164,115</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>33,834,486</b>	<b>33,674,839</b>

第29至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



## 合併財務狀況表

二零一三年六月三十日 – 未經審核 (續)  
(以人民幣列示)

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
附息借款	17(i)	7,081,068	7,247,265
遞延稅項負債	18(b)	4,557,648	4,505,015
預收賬款	19	381,249	–
非流動負債總額		12,019,965	11,752,280
資產淨值		21,814,521	21,922,559
資本和儲備			
股本		186,376	186,376
儲備		21,388,833	21,499,507
本公司權益股東應佔權益總額		21,575,209	21,685,883
非控股權益		239,312	236,676
權益總額		21,814,521	21,922,559

董事會於二零一三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29至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

# 合併權益變動表

截至二零一三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	非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備				保留盈利
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於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29至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



## 合併權益變動表

截至二零一三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									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	總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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 <b>2012年6月30日</b> 及											
<b>2012年7月1日</b> 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
截至 <b>2012年12月31日</b> 止											
<b>6個月權益變動：</b>											
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(37,751)	(37,751)	(10,306)	(48,057)
其他全面收益	-	-	-	-	-	(3,047)	-	-	(3,047)	-	(3,047)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(3,047)	-	(37,751)	(40,798)	(10,306)	(51,104)
轉入儲備基金	-	-	-	-	12,404	-	-	(12,404)	-	-	-
於 <b>2012年12月31日</b> 的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	625,847	(119,357)	128,704	14,548,232	21,685,883	236,676	21,922,559

第29至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 合併權益變動表

截至二零一三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	人民幣千元	
於2013年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	625,847	(119,357)	128,704	14,548,232	21,685,883	236,676	21,922,559
截至2013年6月30日止											
6個月權益變動：											
期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(184,505)	(184,505)	2,636	(181,869)
其他全面收益	-	-	-	-	-	73,831	-	-	73,831	-	73,831
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	73,831	-	(184,505)	(110,674)	2,636	(108,038)
於2013年6月30日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	625,847	(45,526)	128,704	14,363,727	21,575,209	239,312	21,814,521

第29至第48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

截至二零一三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	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動產生的現金		<b>38,042</b>	159,468
已付稅項		<b>(45,446)</b>	(268,524)
經營活動所用的現金淨額		<b>(7,404)</b>	(109,056)
投資活動產生／(所用)的現金淨額		<b>412,584</b>	(218,708)
融資活動所用的現金淨額		<b>(551,899)</b>	(388,077)
現金和現金等價物減少淨額		<b>(146,719)</b>	(715,841)
於1月1日的現金和現金等價物	15	<b>990,534</b>	1,875,637
外幣匯率變動的影響		<b>(4,866)</b>	5,100
於6月30日的現金和現金等價物	15	<b>838,949</b>	1,164,896

第29至第48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

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 1 編製基準

人和商業控股有限公司（「本公司」）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。本中期財務報告於二零一三年八月二十八日許可發出。

除預期將反映於二零一三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二零一二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二零一二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干事件和交易。本簡明合併中期財務報表和其中所載的附註並未載有按照國際會計準則委員會所頒佈的《國際財務報告準則》的要求編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20頁。

本中期財務報告所載有關截至二零一二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。截至二零一二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。核數師已在其二零一三年三月二十八日的報告中對這些財務報表發表了無保留意見。



## 2 會計政策的修訂

國際會計準則委員會頒佈了多項新訂和經修訂的《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準則變動如下：

- 《國際會計準則》第1號修訂－「財務報告的列報－其他全面收益項目的列報」
- 《國際財務報告準則》第10號－「合併財務報表」
- 《國際財務報告準則》第12號－「於其他實體所佔權益的披露」
- 《國際財務報告準則》第13號－「公允價值計量」
- 《國際財務報告準則》的年度改進（2009至2011週期）
- 《國際財務報告準則》第7號修訂－「披露－金融資產與金融負債的抵銷」

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。

### 《國際會計準則》第1號修訂－「財務報表的列報－其他全面收益項目的列報」

《國際會計準則》第1號的修訂規定，實體須將在符合若干條件的情況下，可能於日後重新分類為損益的其他全面收益項目與永不會重新分類為損益的其他全面收益項目分開列報。因此，本集團已經變更在本財務報表列報其他全面收益項目的方式。

### 《國際財務報告準則》第10號－「合併財務報表」

《國際財務報告準則》第10號取代有關編製合併財務報表的《國際會計準則》第27號－「合併財務報表和單獨財務報表」以及《國際財務報告解釋公告》第12號－「合併－特殊目的主體」的規定。這項準則引入單一控制權模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利，以及能否運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納了《國際財務報告準則》第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採用這項準則不會改變本集團就於二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 會計政策的修訂 (續)

#### 《國際財務報告準則》第12號 – 「於其他實體所佔權益的披露」

《國際財務報告準則》第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司和非合併計算結構實體的權益的所有相關披露規定合併為一項單一準則。《國際財務報告準則》第12號規定的披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為廣泛。由於該等披露規定僅適用於完整的財務報表，故本集團並無因採納《國際財務報告準則》第12號而於中期財務報告內作出額外披露。

#### 《國際財務報告準則》第13號 – 「公允價值計量」

《國際財務報告準則》第13號以單一公允價值計量指引取代目前個別國際財務報告準則的有關指引。《國際財務報告準則》第13號也就金融工具和非金融工具的公允價值計量制訂全面的披露規定，若干有關金融工具的特別披露規定適用於中期財務報告。本集團已在附註25中披露有關內容。採納《國際財務報告準則》第13號不會對本集團資產和負債的公允價值計量構成任何重大影響。

#### 《國際財務報告準則》的年度改進 (2009至2011週期)

本年度改進週期載列五項準則的修訂，並對其他準則和詮釋作出後續修訂。其中，《國際會計準則》第34號已修訂，以釐清僅於定期向主要經營決策者匯報個別呈報分部的總資產金額，及僅於該分部的總資產與上一份年度財務報表所披露的金額相比出現重大變動時，方須披露個別呈報分部的總資產。該修訂也規定，如果實體定期向主要經營決策者匯報分部負債的金額，而有關金額與上一份年度財務報表相比出現重大變動，則須披露分部負債。由於本集團沒有列報任何分部資料，因此該修訂不會影響本集團對分部所作披露 (附註3)。

#### 《國際財務報告準則》第7號修訂 – 「披露 – 金融資產與金融負債的抵銷」

有關修訂就金融資產與金融負債的抵銷引入新披露規定。該等新披露規定適用於根據《國際會計準則》第32號 – 「金融工具：列報」抵銷的所有已確認金融工具，及因受可強制執行淨額結算總協議或包含類似金融工具和交易的類似協議所限的已確認金融工具，而無論該等金融工具是否根據《國際會計準則》第32號抵銷。

由於本集團並沒有抵銷金融工具、訂立任何淨額結算總協議或類似協議，而需遵循《國際財務報告準則》第7號修訂的披露要求，因此採納上述修訂對本集團中期財務報告沒有任何影響。





## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 3 分部報告

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

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

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

### 4 收入

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營租賃	222,302	201,144
轉讓經營權	39,427	—
	<b>261,729</b>	201,144

本集團的客戶基礎多元化，截至二零一三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（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

### 5 出售投資物業溢利

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

### 6 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	47,211	39,660
出售物業和設備收益／(虧損)淨額	467	(253)
其他	—	768
	<b>47,678</b>	40,175

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 7 所得稅前(虧損)/溢利

#### (a) 融資費用淨額

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	1,183	8,414
— 應收賬款的利息收入	7,551	—
— 應收貸款的利息收入	—	2,534
	<b>8,734</b>	10,948
融資費用		
— 付息借款的利息	(432,491)	(442,292)
減：資本化為投資物業和存貨的利息開支*	227,459	218,812
	<b>(205,032)</b>	(223,480)
— 外匯(虧損)/收益淨額	(10,541)	31,491
— 銀行手續費及其他	(282)	(5,832)
	<b>(215,855)</b>	(197,821)
	<b>(207,121)</b>	(186,873)

\* 利息支出已按每年7.68%至13.72%的年利率資本化(截至二零一二年六月三十日止六個月：6.56%至13.72%)。





## 7 所得稅前(虧損)/溢利(續)

### (b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
修理和維護	41,467	41,149
公用事業費用	22,109	20,051
物業和設備折舊	24,073	24,957
經營租賃費用	11,565	12,212
其他應收款的減值虧損	15,914	—

## 8 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本期稅項—期內撥備		
中國企業所得稅	21,226	16,391
土地增值稅	1,380	—
遞延稅項		
暫時性差異的轉回和產生	36,760	440,667
	<b>59,366</b>	<b>457,058</b>

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

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 8 所得稅 (續)

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

隨著當局實施《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（國稅函[2009] 601號），本集團的香港控股公司須獲得稅務機關認定「受益所有人」身份，才能按5%計徵相關預提稅。於二零一三年六月三十日，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期間賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。
- (v) 本集團所開發以供在中國境內銷售並擁有合法業權的物業，須根據《中華人民共和國土地增值稅法》繳納土地增值稅。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

### 9 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利是按照本公司普通股權益股東的應佔虧損人民幣184,505,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：溢利人民幣933,009,000元）以及本中期內已發行普通股的加權平均數21,148,132,000股（截至二零一二年六月三十日止六個月：21,148,132,000股）計算。

在截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月期間，每股攤薄（虧損）／盈利的計算基礎與每股基本（虧損）／盈利相同。於二零一三年六月三十日，已授出的認股權並無存在攤薄影響。



## 10 投資物業

	已落成物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
按公允價值：			
於2013年1月1日	15,095,800	11,073,676	26,169,476
增置	24,350	344,729	369,079
處置	(21,311)	-	(21,311)
公允價值調整	32,961	93,305	126,266
於2013年6月30日	15,131,800	11,511,710	26,643,510

本集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。

於二零一三年六月三十日，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」）進行重估，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。本集團已落成投資物業是參照可比市場交易對物業的現況進行估值。本集團在建投資物業的估值，是估計假設該等物業已經按照相關開發計劃竣工時的公允價值，然後扣減完成建造工程的估計成本、融資成本、營銷及法律成本、開發商為風險計提的準備和溢利等。

於二零一三年六月三十日，初始成本為人民幣1,577,443,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,742,096,000元）的投資物業已作為本集團附息借款的抵押品（附註17）。

## 11 商譽

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

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 12 存貨

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
在建物業	3,156,519	2,901,771
已落成物業	334,854	349,019
商品	40,145	45,425
	<b>3,531,518</b>	<b>3,296,215</b>

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。在建物業和已落成物業的存貨結餘是指經營權將於未來轉讓給買方的購物商場鋪位的成本。

### 13 應收賬款和其他應收款

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
應收賬款(i)/(ii)	1,718,933	1,896,589
出售附屬公司應收款項(v)	1,245,656	1,589,224
銀行存款(附註14(i))	1,918	5,835
收購按金(vi)	—	310,000
其他	206,113	317,464
	<b>3,172,620</b>	<b>4,119,112</b>
減：呆賬準備	<b>(6,370)</b>	<b>(6,370)</b>
	<b>3,166,250</b>	<b>4,112,742</b>
代表：		
— 非流動	1,001,509	1,499,918
— 流動	2,164,741	2,612,824
	<b>3,166,250</b>	<b>4,112,742</b>

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



### 13 應收賬款和其他應收款(續)

#### (i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%至50%現金，餘額將主要由買方通過商業銀行的貸款或現金清付。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團已與買方洽商現金付款時間表，或與銀行洽商為購物商場鋪位的買方提供貸款。於二零一三年六月三十日，管理層估計可收回以下應收款：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
1年內	717,424	396,671
1年以上	1,001,509	1,499,918
	<b>1,718,933</b>	1,896,589

#### (ii) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款和其他應收款中的應收賬款的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
6個月以下	14,593	65,281
6個月至1年	51,660	—
1年以上	1,652,680	1,831,308
	<b>1,718,933</b>	1,896,589

#### (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。

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 13 應收賬款和其他應收款(續)

#### (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，這些買方正在獲取銀行貸款以償還欠款，或已與本集團協定每半年分期還款時間表。根據經營權轉讓協議，若買方未能償還本集團應收款，本集團有權將經營權轉讓給其他買方，以補償本集團的損失。根據本集團對這些買方所作的信貸質量評估，以及本集團有權獲得的補償，本公司董事認為可收回應收賬款，因此無須進行減值。

#### (v) 出售附屬公司應收款項

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。截至二零一三年六月三十日止，所有價款均已結清。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。然而，基於已出售附屬公司的一些問題，買方要求磋商應付金額。本公司董事相信，本集團沒有法律義務滿足買方的要求，並有權按有關股份抵押協議和個人擔保收回應收款。但本公司董事正在考慮所有因素(包括法律和商業因素)，以制定方案處理這些要求。

#### (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。本集團已取消收購計劃，並已於二零一三年一月收到按金。

### 14 其他資產

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
銀行存款(i)	183,888	184,571
建築工程預付款(ii)	1,356,291	1,327,733
收購非控股權益預付款(iii)	218,307	218,307
	<b>1,758,486</b>	<b>1,730,611</b>





未經審核中期財務報告附註  
(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 14 其他資產 (續)

(i) 銀行存款是為貸款提供擔保的存款：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
1年內償還 (附註13)		
— 為買方銀行貸款作擔保(a)	1,918	5,835
逾1年後償還		
— 為買方銀行貸款作擔保(a)	164,754	163,448
— 為銀行貸款作抵押(b)	19,134	21,123
	<b>183,888</b>	184,571
	<b>185,806</b>	190,406

(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) 本集團款項是指為了向若干國內銀行獲取銀行貸款作抵押的存款 (參閱附註17(i)(b))。在本集團償還相關銀行貸款後對這些存款的限制便隨之解除。

(ii) 建築工程預付款主要包括預付鋼材採購款人民幣306,930,000元 (二零一二年十二月三十一日：人民幣326,930,000元)，以及預付給建築商款項共計人民幣1,049,361,000元 (二零一二年十二月三十一日：人民幣1,000,803,000元)。

(iii) 收購非控股權益預付款是指收購卓智集團有限公司 (「卓智」) 的全部已發行股本預付的款項。卓智持有本集團的一家中國境內附屬公司東莞新天地的10%股本權益。於二零一三年六月三十日，本集團尚未完成上述收購項目。

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 15 銀行結餘和庫存現金

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
庫存現金	20,062	16,721
銀行結餘	1,017,423	1,216,668
	<b>1,037,485</b>	1,233,389
代表：		
— 現金和現金等價物	838,949	990,534
— 原定於3個月以上到期的定期存款	198,536	242,855
	<b>1,037,485</b>	1,233,389

### 16 應付賬款和其他應付款

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
預收款項(i)	460,810	945,028
應付建築工程款項(ii)	1,751,668	1,802,342
其他應付稅項(iii)	20,923	19,957
按金(iv)	608,728	575,914
應付關聯方(附註24(c))	920	936
應付薪金及福利費用	3,671	7,757
應付專業服務費用	15,599	14,652
應付利息	177,929	181,123
其他	58,949	65,284
	<b>3,099,197</b>	3,612,993

- (i) 於二零一三年六月三十日，預期將會在超過一年後確認為收入的預收款項為人民幣61,314,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣63,745,000元)。



## 16 應付賬款和其他應付款 (續)

(ii) 於每個結算日應付建築工程款項於報告期末的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
1年內到期或按要求償還	<b>1,751,668</b>	1,802,342

(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或經營權轉讓合約的特權而支付的租賃按金；以及本集團為確保客戶履行租賃協議而向客戶收取的按金。

## 17 附息借款

(i) 非流動附息借款包括：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
優先票據(a)		
— 二零一五年優先票據	<b>1,829,998</b>	1,856,213
— 二零一六年優先票據	<b>3,649,470</b>	3,704,052
有抵押銀行和其他貸款(b)	<b>1,861,400</b>	1,986,800
	<b>7,340,868</b>	7,547,065
減：長期銀行貸款的即期部份 (附註17(ii))	<b>(259,800)</b>	(299,800)
	<b>7,081,068</b>	7,247,265

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 17 附息借款 (續)

(i) 非流動附息借款包括：(續)

- (a) 二零一零年，本公司合共發行了900,000,000美元的優先票據，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) 有抵押銀行和其他貸款是指中國境內附屬公司所借的銀行和其他貸款，年利率介乎5.895%至7.691%（二零一二年十二月三十一日：年利率介乎6.345%至8.32%）。

(ii) 短期貸款和借款包括：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(a)	30,000	35,000
長期銀行貸款的即期部份 (附註17(i))	259,800	299,800
	<b>289,800</b>	<b>334,800</b>

- (a) 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，本金金額為人民幣30,000,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣35,000,000元），固定年利率為7.2%（二零一二年十二月三十一日：7.89%）。有關貸款是以投資物業作抵押，並由本集團若干中國境內附屬公司提供擔保（二零一二年十二月三十一日：以投資物業作抵押）。



## 17 附息借款 (續)

(iii) 銀行和其他貸款的還款期如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
1年內	289,800	334,800
1至2年	831,100	361,800
2至5年	423,000	974,700
5年後	347,500	350,500
	<b>1,891,400</b>	<b>2,021,800</b>

## 18 遞延稅項資產和負債

### (a) 遞延稅項資產

遞延稅項資產主要是指本集團位於中國境內的公司未使用的可抵扣虧損。

### (b) 遞延稅項負債

遞延稅項負債主要是指由於對投資物業作出公允價值調整而確認的遞延稅項負債。

## 19 非流動預收賬款

該金額是本集團在轉讓商鋪的經營權前已收買方付款。根據經營權轉讓協議，商鋪的經營權預計於有關購物商場開始營運之日起計三年後轉讓予買方。於二零一三年六月三十日，根據合約將轉讓的存貨的賬面金額合共人民幣132,304,000元。

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 20 資本、儲備和股息

#### (a) 股息

##### (i) 本中期應付權益股東的股息

本公司並無宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

##### (ii) 於本中期核准並支付屬於上一財政年度應付權益股東的股息

本公司董事在截至二零一三年六月三十日止六個月沒有建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易

本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月沒有授予任何認股權（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

本公司之前授予若干本公司董事和本集團僱員的612,000,000份認股權（在全數行使時相當於本公司612,000,000股新股），因有關董事和僱員於截至二零一三年六月三十日止六個月未能符合若干歸屬條件，已告失效（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，沒有任何本公司董事或本集團僱員放棄本公司之前授予的認股權（截至二零一二年六月三十日止六個月：80,000,000份）。

沒有任何認股權於截至二零一三年六月三十日止六個月（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）獲行使。

### 21 或有事項

#### (a) 擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款（參閱附註14(i)）。於二零一三年六月三十日所作出的擔保金額為人民幣600,297,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣721,045,000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。





## 22 經營租賃

### (a) 作為出租方

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

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
1年內	374,230	361,287
1至5年	60,449	45,028
5年以上	49,455	28,378
	<b>484,134</b>	434,693

### (b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
1年內	21,489	18,487
1至5年	8,358	10,870
	<b>29,847</b>	29,357

## 23 資本承擔

就開發購物商場而言，本集團於二零一三年六月三十日和二零一二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：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
已訂約	2,816,782	2,628,549
已授權但未訂約	3,444,865	3,650,096
	<b>6,261,647</b>	6,278,645

## 未經審核中期財務報告附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 24 重大關聯方交易和結餘

#### (a) 關鍵管理人員的酬金

本集團關鍵管理人員的酬金包括已付本公司董事和部份薪金最高僱員的款項，詳情如下：

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金和其他酬金	35,695	41,125
退休計劃供款	159	147
以權益結算的以股份為基礎的支付	-	-
	<b>35,854</b>	<b>41,272</b>

#### (b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
以經營租賃方式向下列各方租出		
— 董事	23	11
— 其他關聯方	108	52
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	400	400
償還董事款項	-	10,071
代董事付款(i)	-	1,260
應付董事款項(ii)	-	7,694
已獲董事擔保(iii)	475,000	287,000

(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，間接償還應付戴永革先生的債務。

(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。

(iii) 戴永革先生就本集團若干中國境內附屬公司於截至二零一三年六月三十日止六個月所借為數人民幣475,000,000元(二零一二年六月三十日止六個月：人民幣287,000,000元)的銀行貸款提供擔保。貸款期為二零一三年六月二十七日至二零一五年六月二十六日(截至二零一二年六月三十日止六個月：二零一一年六月二十二日至二零一二年十二月三十一日)。



## 24 重大關聯方交易和結餘 (續)

### (c) 關聯方結餘

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項 (附註16)		
— 董事	920	936

## 25 金融工具的公允價值計量

本集團於報告期末沒有任何以公允價值計量的金融工具。

除下列者外，本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一二年十二月三十一日和二零一三年六月三十日的公允價值數額分別不大：

	2013年6月30日		2012年12月31日	
	賬面金額 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
長期付息借款	7,081,068	5,007,884	7,247,265	5,853,112