



# 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)

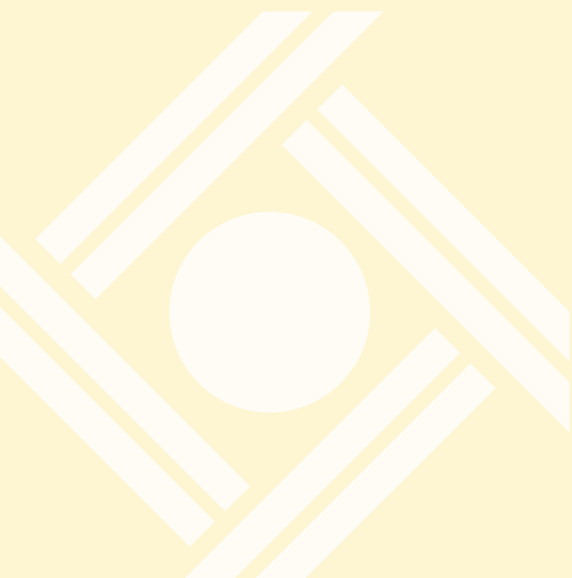
股份代號: 1387

年度報告 2012



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	4
董事及高級管理人員簡介	13
董事會報告	22
公司管治報告	33
獨立核數師報告	41
合併收益表	43
合併全面收益表	44
合併資產負債表	45
資產負債表	47
合併權益變動表	48
合併現金流量表	50
財務報表附註	52
五年財務摘要	124



# 公司資料

## 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  
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十二月三十一日止財政年度全年業績。

回顧期內，本集團的權益持有人應佔盈利為人民幣895百萬元，持續性租金收入和物業管理及相關服務收入為人民幣515百萬元，投資物業總值（除存貨外）為人民幣26,169百萬元，資產負債率為20%。

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。本集團已努力使新商場投入運營並強化現有商場的運營狀態。二零一二年本集團沒有開展新項目的建設。

回顧期內，本集團已成功使三座商場投入運營。本集團的撫順「地一大道」在二零一二年二月投入運營，岳陽「地一大道」和位於哈爾濱的一個新商場也在二零一二年十二月投入運營。這些商場的租金水平及出租率均令人滿意。隨着這些新商場的加入，本集團的可出租總建築面積（「總建築面積」）已達到0.77百萬平方米（「平方米」），運營總建築面積為1.39百萬平方米。本集團目前在全國的16個城市擁有24個在運營項目。

二零一二年，部份商場的物業提升和商戶重新定位工作進展良好。例如：本集團的武漢商場已經在二零一二年進行了物業升級和商戶重新定位工作。此商場被重新命名為「1828武漢新天地」，新的商戶組合將重點集中在年輕時尚類的零售商品上。

二零一二年本集團將擴張速度放緩，並且沒有開展新項目的建設。然而，本集團仍在努力獲得一些有價值的項目用以未來發展。二零一二年十一月，本集團與北京麗澤金融商務區控股有限公司簽署了一項戰略合作協議，本集團表示將有意投資興建北京麗澤金融商務區的地下空間。此項戰略合作協議的詳細條款將會通過雙方進一步的溝通和協商來擬定。

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。

## 展望

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。展望二零一三年，本集團將繼續集中資源來鞏固現有投資物業。本集團將會在合適的機遇有選擇性的開發新的項目。除此之外，本集團將繼續在國內的其他城市和已擁有項目的城市尋找更多更好的開發項目。

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。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

本集團目前在全國16個城市已擁有在運營商場24個。運營總建築面積（其中包括已出售但仍提供管理和諮詢服務的總建築面積）目前為1.39百萬平方米；可出租總建築面積為0.77百萬平方米。本集團的項目儲備總建築面積為4.98百萬平方米。其中包括總建築面積相當於1.45百萬平方米的12個在建項目和批文總建築面積相當於3.54百萬平方米的20個已獲批並在籌劃中項目。

二零一二年全年，本集團有三個地下商場投入運營。本集團的撫順「地一大道」在二零一二年二月投入運營。此商場坐落於遼寧省撫順市中央大街和東一街的地下。總建築面積約為10,596平方米。二零一二年十二月，本集團的岳陽「地一大道」正式投入運營。這座商場坐落於湖南省岳陽市東茅嶺路和步行街的地下。總建築面積約為81,780平方米。同時，本集團位於哈爾濱的一個新商場也在二零一二年十二月正式投入運營，此商場為本集團哈爾濱項目六期的延伸，坐落於黑龍江省哈爾濱市透籠街的地下。總建築面積約為9,534平方米。

城市	商場數量	總建築面積	可出租 總建築面積	位置
哈爾濱	9	168,081	66,592	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	73,848	瀋陽市皇姑區長江街及碧塘公園地下
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	421,099	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
莆田	1	55,084	33,305	莆田市文獻路、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	41,137	贛州市文清路地下
撫順	1	10,596	10,596	撫順市中央大街及東一街地下
岳陽	1	81,780	41,780	岳陽市商業步行街和東茅嶺路地下
<b>已出售但仍提供管理及 諮詢服務的商場</b>				
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		
<b>總計</b>	<b>24</b>	<b>1,393,636</b>	<b>768,163</b>	

按照本集團二零一一年年底所制定的戰略方針，本集團繼續將擴張速度放緩。回顧期內，本集團沒有開展任何新項目的建設。

## 管理層討論與分析

### 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	
				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 重慶巴南項目一期	在建	商業	2013-2014	60,669	40,669	20,000	重慶市巴南區巴縣大道地下	20,000	
2 重慶大渡口項目一期	在建	商業	2013-2014	40,380	20,380	20,000	重慶市大渡口區錦露路地下	20,000	
3 遼寧錦州項目一期	在建	商業	2013-2014	41,163	11,163	30,000	錦州市中央大街、洛陽路、上海路地下	30,000	
4 遼寧鞍山項目二期	在建	商業	2013-2014	118,000	118,000	-	鞍山市高新廣場地下	-	
5 海南三亞項目	在建	商業	2013-2014	135,190	100,190	35,000	三亞市迎賓路地下	35,000	
6 遼寧瀋陽項目二期	在建	商業	2013-2014	240,345	116,259	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	124,086	
7 廣東莞虎門項目一期*	在建	商業	2013-2014	423,890	273,890	150,000	東莞市濱海大道地下	150,000	
8 河北秦皇島項目一期	在建	商業	2013-2014	23,282	13,282	10,000	秦皇島市文化路地下	10,000	
9 遼寧鞍山項目三期	在建	商業	2013-2014	18,928	-	18,928	鞍山市東山街地下	18,928	
10 江西鷹潭項目一期	在建	商業	2013-2014	86,000	61,000	25,000	鷹潭市中心廣場、勝利路、交通路、鷹潭公園地下	25,000	
11 廣東莞虎門項目二期*	在建	商業	2013-2014	228,000	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	50,000	
12 山東煙台項目一期	在建	商業	2013-2014	30,000	5,000	25,000	煙台市西大街地下	25,000	
<b>合計</b>				<b>1,445,847</b>	<b>937,833</b>	<b>508,014</b>		<b>508,014</b>	



項目儲備 (包括在建項目) (續)

已批准及 計劃中項目	發展速度	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 廣州項目二期	已獲批並在籌劃中	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	已獲批並在籌劃中	待定	待定	100,000	天津市西站南廣場地下
7 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
13 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
14 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
15 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
16 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
17 安徽蕪湖項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	150,000	蕪湖市赭山公園及北京西路地段地下
18 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
19 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
20 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>3,535,016</b>	
<b>總計</b>				<b>4,980,863</b>	<b>937,833</b>
					<b>508,014</b>

# 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



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得合併收入約人民幣688.1百萬元，而二零一一年則為人民幣2,244.7百萬元。

經營租賃收入由去年的人民幣356.8百萬元增加16.6%至本年度的人民幣416.2百萬元，而轉讓經營權的收入則由去年的人民幣1,887.9百萬元下跌85.7%至人民幣270.5百萬元。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
經營租賃	<b>416,225</b>	356,828	59,397	16.6
轉讓經營權	<b>270,537</b>	1,887,884	(1,617,347)	(85.7)
其他	<b>1,348</b>	–	1,348	100.0
收入	<b>688,110</b>	2,244,712	(1,556,602)	(69.3)

#### 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。於二零一二年財政年度，由轉讓經營權產生的收入為人民幣270.5百萬元，較去年的人民幣1,887.9百萬元下降85.7%。於二零一二年，本集團已轉讓各個項目共13,529平方米，而二零一一年則為77,719平方米。於本年度的轉讓主要包括岳陽項目的9,062平方米及哈爾濱項目的4,069平方米。由於項目的地點有所不同，本年度的平均轉讓價為每平方米人民幣19,997元，低於去年的每平方米人民幣24,291元。

#### 經營租賃收入

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356.8百萬元增加16.6%至人民幣416.2百萬元。經營租賃收入增加的主要原因是由於每平方米平均租金上升約11.4%。此外，在2011年末和2012年邯鄲、莆田、撫順和贛州的商場開業後，本集團從該四個項目中錄得經營租賃收入總額為人民幣20.1百萬元。

### 銷售成本

銷售成本主要包括轉讓經營權的成本人民幣143.4百萬元，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77,719平方米減少至13,529平方米，轉讓經營權成本由去年的人民幣648.0百萬元減少至本年度的人民幣143.4百萬元。已售商品成本為人民幣1.2百萬元。

### 毛利

毛利由去年的1,596.7百萬元減少至二零一二年的人民幣543.5百萬元。

由於實現的平均轉讓價格由去年的每平方米人民幣24,291元下跌至每平方米人民幣19,997元，轉讓經營權的毛利率由二零一一年的65.7%下降至二零一二年的47.0%。

### 投資物業評估增值淨額

投資物業評估增值淨額由二零一一年的人民幣6,867.3百萬元減少至人民幣2,162.8百萬元，主要是由於本年度進行的建築工程少於去年所致。經扣除有關遞延稅項及非控股權益的評估增值淨額為人民幣1,514.8百萬元（二零一一年：人民幣4,945.5百萬元）。

### 其他收入

其他收入由人民幣123.7百萬元輕微下降1.9%至人民幣121.3百萬元。其他收入主要包括來自物業管理及相關服務的收益。

### 行政費用

行政費用由二零一一年的人民幣398.4百萬元增加13.0%至二零一二年的人民幣450.3百萬元，主要是由於折舊、公幹開支及物業稅開支增加所致。

### 其他經營費用

其他經營費用由二零一一年的人民幣310.1百萬元減少1.5%至二零一二年的人民幣305.4百萬元，主要是由於廣告開支的減少抵銷了員工成本及公用事業費用的上升所致。

### 融資收入

融資收入由二零一一年的人民幣38.8百萬元減少至二零一二年的人民幣25.8百萬元，原因是平均銀行結餘下跌。

### 融資費用

融資費用由二零一一年的人民幣498.1百萬元增加至二零一二年的人民幣625.1百萬元。此乃主要歸因於本年度為數人民幣200.0百萬元的應收賬款的折現影響。由於與經營權買方重新磋商償還期，因此將應收賬款折現。

## 管理層討論與分析

### 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。投資物業於二零一二年十二月三十一日的分析如下：

	二零一二年 人民幣百萬元	二零一一年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
已完工項目	<b>15,095.8</b>	13,281.6	1,814.2	13.7
在建項目	<b>11,073.7</b>	9,571.2	1,502.5	15.7
總計	<b>26,169.5</b>	22,852.8	3,316.7	14.5

於二零一二年十二月三十一日，投資物業的價值總額由去年的人民幣22,852.8百萬元增加14.5%至人民幣26,169.5百萬元，是由於已完工項目及在建項目的價值均上升所致。已完工項目由去年的人民幣13,281.6百萬元增加13.7%至人民幣15,095.8百萬元，主要是由撫順、贛州二期及岳陽項目完工所致。在建項目由去年的人民幣9,571.2百萬元增加15.7%至人民幣11,073.7百萬元，主要是由瀋陽及虎門的在建項目所致。

### 應收賬款和其他應收款

於二零一二年十二月三十一日記錄入流動資產的應收賬款和其他應收款為人民幣2,612.8百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為人民幣5,341.1百萬元。此項結餘主要包括因轉讓經營權而產生的應收賬款人民幣396.7百萬元（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1,589.2百萬元。截至二零一三年三月十五日，出售附屬公司之應收款其中約港幣200百萬元經已獲償還。此外，於二零一二年十二月三十一日有一項列作非流動資產的應收賬款人民幣1,499.9百萬元（於二零一一年十二月三十一日：無），乃全部由過往年度轉讓經營權而產生，而本公司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。

### 銀行存款

本集團的銀行存款為於多間中資銀行的受限制銀行存款，其協助經營權買家獲得銀行貸款或作為本集團銀行貸款的抵押。

本集團位於中華人民共和國（「中國」）的部分附屬公司已就提供本集團的經營權買方的銀行貸款與銀行訂立協議，根據該等協議，本集團的附屬公司存入特定款項作為償還該等貸款的抵押。該等存款於相關經營權買方償還相關貸款時予以解除。於二零一二年十二月三十一日，該等存款數額約為人民幣169.3百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣172.1百萬元）。

此外，於二零一二年十二月三十一日，為令若干國內子公司獲得銀行貸款，共存款合計人民幣21.1百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣163.6百萬元）。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣37,653.2百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣36,127.7百萬元）。二零一二年年度本公司權益持有人應佔溢利為人民幣895.3百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣5,270.7百萬元）。二零一零年年度，本集團透過於二零一零年五月十八日發行總額為300,000,000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600,000,000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。

就二零一二年十二月三十一日的可供動用財務資源而言，本集團的可供動用銀行存款和現金總額為人民幣1,233.4百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣2,153.9百萬元）。受限制銀行存款總額為人民幣190.4百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣335.6百萬元）。

於二零一二年末，本集團的槓桿比率為20.1%，乃根據付息借款除以資產總額計算得出（二零一一年十二月三十一日：20.5%）。

本集團主要以其營運產生的循環現金流量償還債項。連同首次公開發售及增發所得款項，董事會深信本集團有充裕的財務資源應付其日後償還債項的需求，並支持其營運資金及未來業務擴充的資金需求。

除優先票據外，於二零一二年十二月三十一日，本集團共有銀行貸款餘額為人民幣2,021.8百萬元（二零一一年：人民幣1,862.1百萬元）。

### 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（取決於本集團收益的外幣幣種）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，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。

## 管理層討論與分析

### 資本承擔

截至二零一二年十二月三十一日，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約為人民幣2,628.5百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣2,604.9百萬元）及人民幣3,650.1百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣5,582.5百萬元）。

### 或有負債

#### 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。於二零一二年十二月三十一日所作出的擔保為人民幣721.0百萬元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,004.4百萬元）。買方償還了貸款本金後，相關的擔保和存款責任便隨之解除。

### 人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用3,446名員工（二零一一年十二月三十一日：4,668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。截至二零一二年十二月三十一日止年度的薪酬總額為約人民幣235.0百萬元（二零一一年：約人民幣238.0百萬元）。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵管理團隊繼續改善其管理技巧，培訓計劃包括安排座談會、提升管理團隊的技術及發展事業。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。

為獎勵及激勵僱員，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。我們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購股權計劃，以獎勵（其中包括）僱員努力工作以提升本公司的價值。

### 股息

董事會並不建議就截止二零一二年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零一一年：無）。

## 董事及高級管理人員簡介



### 執行董事

**戴永革先生**，44歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司行政總裁。彼亦於二零零八年八月二十五日獲委任為本公司董事會主席。

戴先生於地下商城管理項目擁有逾16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十年。戴先生為秀麗•好肯女士的胞弟及張興梅女士的配偶。



**張大濱先生**，54歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日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19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



王宏放先生，53歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行總裁（投資及營運）。

王先生於二零零三年加入人和集團，擁有逾18年的管理經驗，主要負責本集團的營運管理。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主席，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。



王春蓉女士，44歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並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22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。

## 董事及高級管理人員簡介



**王魯丁先生**，44歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司副總裁（市場策劃）。

王先生於二零零二年加入人和集團，於零售業務的管理及市場策劃擁有逾20年經驗。於二零零二年至二零零六年，彼獲委任為哈爾濱人和世紀董事。自二零零六年起，彼獲委任為廣州人和總經理，並負責本集團的項目市場策劃及推廣。在加入人和集團前，王先生於一九九二年至一九九六年於國貿城地下商場任職，彼由零售員工晉升至零售部主管，繼而擔任地下商城副總經理，負責全國推廣活動。於一九九七年，王先生加入中國黑龍江哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司，負責其商業樓宇項目管理及市場策劃。自二零零三年起，王先生獲委任為人和集團副總裁，負責銷售及市場策劃。於二零零二年，王先生畢業於中共黑龍江省委黨校，取得經濟管理學士學位。



**周軍先生**，43歲，於二零一零年加入本集團，主要負責華東地區各商場運營管理工作。周先生于零售業務的管理及市場策劃擁有逾16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



**金濤先生**，51歲，自二零一二年初加入本集團，負責本公司籌備及發展零售百貨營運及品牌專案管理中心工作。金先生於百貨零售業務擁有逾26年工作經驗。在加入本集團前，金先生曾出任多間公司的經理及營運總監。金先生於一九九七年結業於哈爾濱師範大學專業碩士研究生學位課程進修班，主修政治經濟學。

## 非執行董事

**秀麗•好肯女士**，50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。好肯女士為戴先生的胞姐。

**蔣梅女士**，41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**，44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16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。張女士為戴先生的配偶。

## 獨立非執行董事

**范仁達先生**，52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）、建聯集團有限公司（股份代號：385）、統一企業中國控股有限公司（股份代號：220）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**，63歲，本公司獨立非執行董事。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。

**王一夫先生**，62歲，本公司獨立非執行董事。王先生於銀行及融資業擁有逾30年經驗。於一九七五年至一九九三年，王先生於哈爾濱中國人民建設銀行多間分行任職，期間他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**，56歲，於2012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20年銀行工作經驗，並自2000年起於多間從事投資的公司擔任董事職位。

## 董事及高級管理人員簡介

**鄧漢文先生**，54歲，於2012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25年工作經驗，自2006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。鄧先生現為中國供應鏈協會會員。

### 高級管理層

**楚成發先生**，45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21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在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。

**孔繁崑先生**，FCPA，FCCA，48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25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**，50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13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。



## 董事及高級管理人員簡介

**孫啟偉先生**，53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16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**，59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42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。

**耿孝國先生**，48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11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**，41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11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。

**李建杰先生**，30歲，本公司投資營運事業部總經理。李先生於二零一零年加入本集團，在融資業擁有逾六年半經驗。在加入本集團前，彼為瑞銀副董事，在香港／中國房地產團隊中擔任股票分析員。李先生於二零零八年獲Starmine頒發「最佳選股人－房地產及建築業」大獎。彼持有倫敦經濟學院學士學位。

## 董事及高級管理人員簡介

**崔宇直先生**，46歲，現為本集團投資運營總經理。崔先生在二零一一年加入本集團並有超過17年的銀行和資本市場的經驗。加入本集團前他曾經擔任過幾家在香港及其他海外交易所上市的中國房地產公司的首席財務官。他的職業經歷也包括在花旗集團的投資銀行部就職並幫助運作過眾多上市，國際重大併購，和股票增發的成功案例。崔先生持有美國聖母大學的最高榮譽理學士學位和芝加哥大學商學院的工商管理碩士學位。

**宋磊先生**，40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15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。

**張桂茹女士**，41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14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。

**曲振平女士**，41歲，本公司業務管理部副總經理。曲女士於一九九六年加入人和集團，在樓宇管理及商場單位銷售方面擁有逾16年經驗。於一九九九年至二零零零年，曲女士為哈爾濱人和的業務管理及銷售部主管。於二零零零年至二零零三年，彼為哈爾濱人和的總經理助理。於二零零三年至二零零四年，彼獲委任為哈爾濱寶榮的總經理。自二零零四年起，彼兼任哈爾濱人和及哈爾濱寶榮的總經理。在加入人和集團前，彼在一九九六年至一九九九年任職於曼哈頓商廈業務行政及銷售部。曲女士於一九九四年畢業於西北輕工業學院，取得物料工程學士學位。



## 董事及高級管理人員簡介

**金玲女士**，41歲，本公司經營管理事業部副總經理。金女士於二零零五年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾13年經驗。於二零零五年，金女士獲委任為人和集團業務管理及人力資源部副總經理。在加入人和集團前，彼於一九九九年至二零零二年擔任一間中國醫藥公司的出口部及貿易部主管。於二零零四年至二零零五年，金女士出任哈爾濱工大集團股份有限公司辦公室主任。金女士於一九九三年畢業於黑龍江中醫藥大學，取得中醫學士學位。

**姚志雲女士**，39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11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。

**楊玉華女士**，49歲，本公司財務部副總經理。楊女士於二零零六年加入人和集團，在投資方面擁有逾18年經驗。於二零零六年，楊女士獲委任為人和集團財務部副主管，負責監管本集團的投資及營運。在加入人和集團前，楊女士於一九八三年至二零零一年任職於中國工商銀行內蒙古分行，負責財務策劃及信貸服務。於二零零一年至二零零六年，彼獲委任為新華人壽保險股份有限公司投資銀行部的副經理兼高級投資經理。楊女士於一九九九年畢業於西安交通大學，取得財經學士學位。

# 董事會報告

董事欣然提呈本公司及本集團截至二零一二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，其主要附屬公司於二零一二年十二月三十一日的主要業務載於財務報表附註18。

## 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	1.23%	
五大客戶合計	4.21%	
最大供應商		13%
五大供應商合計		46%

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

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利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43至123頁。

## 轉撥至儲備

除股息前本公司權益股東應佔溢利人民幣895,258,000元（二零一一年：人民幣5,270,749,000元）已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團截至二零一二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（二零一一年：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。

## 股本及購股權

本集團於年內的股本及購股權變動詳情及本公司的購股權計劃詳情載於財務報表附註26(c)及28。

## 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。



## 董事會報告

### 董事

於本財政年度的董事為：

#### 主席

戴永革

#### 執行董事

張大濱

王宏放

王春蓉

王魯丁

林子敬（於二零一二年五月十七日辭任）

周軍（於二零一二年四月一日獲委任）

金濤（於二零一二年四月一日獲委任）

#### 非執行董事

秀麗•好肯

蔣梅

張興梅

何智恒（於二零一二年二月二十八日辭任）

辛定華（於二零一二年十二月三十一日辭任）

#### 獨立非執行董事

范仁達

王勝利

王一夫

梁松基（於二零一二年十二月三十一日獲委任）

鄧漢文（於二零一二年十二月三十一日獲委任）

### 董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第13至18頁。



## 董事服務合同及輪席

本公司各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。各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、張大濱先生、王魯丁先生、王春蓉女士、蔣梅女士、梁松基先生及鄧漢文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10。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。

## 董事會報告

### 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
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%



**(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。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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。

## 董事會報告

### 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	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。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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。

## 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。

## 董事會報告

### 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。截至二零一二年十二月三十一日止年度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	已授出	購股權數目		於二零一二年 十二月三十一日
					已行使	已失效	
<b>董事</b>							
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	二零一零年二月八日	1.69	80,000,000	-	-	(80,000,000)	-
(於二零一二年 五月十七日辭任)							
周軍	二零一零年二月八日	1.69	20,000,000	-	-	-	20,000,000
(於二零一二年 四月一日委任)							
<b>其他</b>							
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. 回顧年內，本公司概無任何董事行使購股權。
3. 回顧年內，80,000,000購股權已失效。

### 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二零一二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24。

## 持續關連交易

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱及確認，於二零一二年十二月三十一日，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.33條有關申報、公告及獨立股東批准的規定，該等交易以下列方式訂立：

- (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。

## 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124頁。

## 退休計劃

本集團須按介乎合資格僱員薪金的5%至22%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27。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一二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。



## 董事會報告

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則、於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「前守則」）及於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「經修訂之守則」）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二零一二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，二零一三年三月二十八日

## 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前守則及經修訂之守則的守則條文，惟下文所述情況除外：

### 守則條文第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。董事會現時由七名執行董事、三名非執行董事及五名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

### 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於二零一二年六月二十六日舉行的股東周年大會。在主席缺席的情況下，本公司執行董事王宏放先生獲委任為股東周年大會之替任主席。為確保主席及其他非執行董事（包括獨立非執行董事）能出席將來舉行的股東周年大會，董事會將儘早確認股東周年大會的日子並通知他們。

除以上披露外，截至二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何偏離前守則及經修訂之守則條文內的守則條文。

## 公司管治報告

### 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，彼等於截至二零一二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。

所有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。



在回顧年內，董事會舉行了五次會議，各董事於會議及股東周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 會議數目	董事會會議 出席次數	出席率	股東周年大會
<b>執行董事</b>				
戴永革	5	5	100%	0/1
張大濱	5	3	60%	0/1
王宏放	5	5	100%	1/1
王春蓉	5	3	60%	0/1
王魯丁	5	0	0%	0/1
林子敬（於二零一二年 五月十七日辭任）	3	2	67%	0/1
周軍（於二零一二年 四月一日獲委任）	2	2	100%	0/1
金濤（於二零一二年 四月一日獲委任）	2	1	50%	0/1
<b>非執行董事</b>				
秀麗•好肯	5	0	0%	0/1
蔣梅	5	3	60%	0/1
張興梅	5	0	0%	0/1
何智恒（於二零一二年 二月二十八日辭任）	0	0	不適用	不適用
辛定華（於二零一二年 十二月三十一日辭任）	4	4	100%	0/1
<b>獨立非執行董事</b>				
范仁達	5	5	100%	1/1
王勝利	5	2	40%	0/1
王一夫	5	3	60%	0/1
梁松基（於二零一二年 十二月三十一日獲委任）	0	0	不適用	不適用
鄧漢文（於二零一二年 十二月三十一日獲委任）	0	0	不適用	不適用

本公司上市後，董事會將每年舉行最少四次會議（約每季一次），並在有需要時召開會議。

## 公司管治報告

### 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、規模及組成，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。

在回顧年內，提名委員會舉行了二次會議，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）	2	2	100%
戴永革	2	2	100%
王一夫	2	2	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。



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，審核委員會舉行了四次會議，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）	4	4	100%
王勝利	4	4	100%
王一夫	4	4	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9,450,000元及人民幣零元。

## 公司管治報告

### 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。



## 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。



## 公司管治報告

### 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的股份獲納入以下指數：

- (1) 恒生綜合指數系列
  - － 恒生綜合市值指數－中型股指數
  
- (2) 摩根士丹利資本國際指數系列
  - － MSCI新興市場小型股指數
  - － MSCI中國小型股指數



# 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43至第123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二零一二年十二月三十一日的合併資產負債表和資產負債表與截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、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佈的《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佈的《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報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。

## 獨立核數師報告

### 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 貴公司及 貴集團於二零一二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溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

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

二零一三年三月二十八日

# 合併收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	4	<b>688,110</b>	2,244,712
銷售成本	5	<b>(144,606)</b>	(647,993)
<b>毛利</b>		<b>543,504</b>	1,596,719
投資物業評估增值淨額	16	<b>2,162,772</b>	6,867,322
出售投資物業溢利	6	<b>10,234</b>	6,512
其他收入	7	<b>121,334</b>	123,691
行政費用		<b>(450,312)</b>	(398,431)
其他經營費用		<b>(305,391)</b>	(310,123)
<b>經營溢利</b>		<b>2,082,141</b>	7,885,690
融資收入		<b>25,797</b>	38,773
融資費用		<b>(625,139)</b>	(498,066)
融資費用淨額	8(b)	<b>(599,342)</b>	(459,293)
<b>所得稅前溢利</b>	8	<b>1,482,799</b>	7,426,397
所得稅	9	<b>(538,243)</b>	(1,987,110)
<b>年度溢利</b>		<b>944,556</b>	5,439,287
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		<b>895,258</b>	5,270,749
非控股權益		<b>49,298</b>	168,538
<b>年度溢利</b>		<b>944,556</b>	5,439,287
<b>每股基本及攤薄盈利（人民幣分）</b>	14	<b>4.23</b>	24.61

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度溢利		<b>944,556</b>	5,439,287
年度其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整後)：			
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	13	<b>(25,694)</b>	65,638
年度全面收益總額		<b>918,862</b>	5,504,925
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		<b>869,564</b>	5,336,387
非控股權益		<b>49,298</b>	168,538
年度全面收益總額		<b>918,862</b>	5,504,925

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併資產負債表

二零一二年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備	15	567,043	603,083
投資物業	16	26,169,476	22,852,789
無形資產		11,433	11,350
商譽	17	363,792	363,792
其他資產	21	1,730,611	2,233,314
遞延稅項資產	25(b)	168,451	80,255
應收賬款	20	1,499,918	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>30,510,724</b>	26,144,583
<b>流動資產</b>			
存貨	19	3,296,215	2,488,101
應收賬款和其他應收款	20	2,612,824	5,341,100
銀行結餘和庫存現金	22	1,233,389	2,153,888
<b>流動資產總額</b>		<b>7,142,428</b>	9,983,089
<b>流動負債</b>			
付息借款	24(ii)	334,800	555,300
應付賬款和其他應付款	23	3,612,993	3,605,615
本期稅項	25(a)	30,520	176,257
<b>流動負債總額</b>		<b>3,978,313</b>	4,337,172
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,164,115</b>	5,645,917
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>33,674,839</b>	31,790,500

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 合併資產負債表

二零一二年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
付息借款	24(i)	<b>7,247,265</b>	6,855,329
遞延稅項負債	25(b)	<b>4,505,015</b>	3,931,474
<b>非流動負債總額</b>		<b>11,752,280</b>	10,786,803
<b>資產淨值</b>		<b>21,922,559</b>	21,003,697
<b>資本和儲備</b>			
股本	26(c)	<b>186,376</b>	186,376
儲備	26(d)	<b>21,499,507</b>	20,629,943
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>21,685,883</b>	20,816,319
<b>非控股權益</b>		<b>236,676</b>	187,378
<b>權益總額</b>		<b>21,922,559</b>	21,003,697

董事會於二零一三年三月二十八日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王春蓉  
董事

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 資產負債表

二零一二年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	18	<b>7,237,759</b>	7,801,385
其他資產	21	-	157,523
<b>非流動資產總額</b>		<b>7,237,759</b>	7,958,908
<b>流動資產</b>			
其他應收款	20	<b>3,066,656</b>	3,065,735
銀行結餘和庫存現金	22	<b>39,544</b>	100,406
<b>流動資產總額</b>		<b>3,106,200</b>	3,166,141
<b>流動負債</b>			
應付賬款和其他應付款	23	<b>195,323</b>	193,124
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,910,877</b>	2,973,017
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>10,148,636</b>	10,931,925
<b>非流動負債</b>			
付息借款	24(i)	<b>5,560,265</b>	5,548,529
<b>資產淨值</b>		<b>4,588,371</b>	5,383,396
<b>資本和儲備</b>			
股本	26(c)	<b>186,376</b>	186,376
儲備	26(d)	<b>4,401,995</b>	5,197,020
<b>權益總額</b>		<b>4,588,371</b>	5,383,396

董事會於二零一三年三月二十八日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王春蓉  
董事

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。



# 合併權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔部份											
附註	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
	26(c)	26(d)(i)	26(d)(ii)	26(d)(iii)	26(d)(iv)	26(d)(v)	26(d)(vi)				
<b>於2011年1月1日</b>											
重列的結餘	193,884	7,222,185	-	124,697	518,285	(159,301)	128,704	10,019,961	18,048,415	-	18,048,415
<b>2011年權益變動：</b>											
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	5,270,749	5,270,749	168,538	5,439,287
其他全面收益	-	-	-	-	-	65,638	-	-	65,638	-	65,638
全面收益總額	-	-	-	-	-	65,638	-	5,270,749	5,336,387	168,538	5,504,925
非控股權益持有人注資											
以權益結算並以										18,840	18,840
股份為基礎的交易	28	-	-	4,791	-	-	-	-	4,791	-	4,791
轉入儲備基金	26(d)(iv)	-	-	-	95,158	-	-	(95,158)	-	-	-
股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	(1,522,666)	(1,522,666)	-	(1,522,666)
回購股份											
- 已付面值		(7,508)	-	-	-	-	-	-	(7,508)	-	(7,508)
- 已付溢價		-	(1,043,100)	-	-	-	-	-	(1,043,100)	-	(1,043,100)
- 儲備間轉撥		-	-	7,508	-	-	-	(7,508)	-	-	-
<b>於2011年12月31日</b>											
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52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 合併權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔部份											
附註	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
	26(c)	26(d)(i)	26(d)(ii)	26(d)(iii)	26(d)(iv)	26(d)(v)	26(d)(vi)				
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
2012年權益變動：											
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	895,258	895,258	49,298	944,556
其他全面收益	-	-	-	-	-	(25,694)	-	-	(25,694)	-	(25,694)
全面收益總額	-	-	-	-	-	(25,694)	-	895,258	869,564	49,298	918,862
轉入儲備基金	26(d)(iv)	-	-	-	12,404	-	-	(12,404)	-	-	-
於2012年12月31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

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
年度溢利		<b>944,556</b>	5,439,287
調整項目：			
折舊	8(c)	<b>49,508</b>	29,913
融資費用淨額	8(b)	<b>592,376</b>	457,240
出售物業和設備虧損	7	<b>251</b>	47
出售投資物業溢利	6	<b>(10,234)</b>	(6,512)
清算附屬公司收益淨額	7	<b>(22,609)</b>	(8,762)
投資物業公允價值變動	16	<b>(2,162,772)</b>	(6,867,322)
所得稅	9	<b>538,243</b>	1,987,110
<b>營運資金變動前經營溢利</b>			
銀行存款減少／(增加)		<b>145,235</b>	(184,083)
應收賬款和其他應收款減少／(增加)		<b>309,888</b>	(638,605)
應付賬款和其他應付款增加		<b>22,462</b>	189,448
存貨(增加)／減少		<b>(711,800)</b>	824,757
已付所得稅	25(a)	<b>(198,635)</b>	(203,267)
<b>經營活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(503,531)</b>	1,019,251
<b>投資活動</b>			
出售附屬公司所得款項(扣除已出售的現金)		<b>858,020</b>	2,886,408
出售投資物業所得淨款項		<b>39,661</b>	29,012
出售固定資產所得淨款項		<b>720</b>	–
已收利息		<b>25,797</b>	38,773
收購附屬公司淨付款		–	(2,570,678)
購入物業和設備		<b>(14,439)</b>	(381,424)
增置投資物業		<b>(402,617)</b>	(4,634,359)
購入無形資產付款		–	(11,350)
收購應收貸款付款		<b>(305,708)</b>	–
出售應收貸款付款所得款項		<b>305,708</b>	–
定期存款減少		<b>35,396</b>	1,425,210
<b>投資活動產生／(所用)的現金淨額</b>		<b>542,538</b>	(3,218,408)

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。



## 合併現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
回購股份		-	(1,050,608)
收購非控股權益付款		<b>(218,307)</b>	-
新增銀行貸款所得款項		<b>735,000</b>	523,500
償還銀行貸款		<b>(575,300)</b>	(134,800)
預收關聯方	33(b)	<b>12,825</b>	34,322
代關聯方付款	33(b)	<b>(2,823)</b>	(24,251)
償還關聯方	33(b)	<b>(19,137)</b>	-
已付利息		<b>(855,596)</b>	(829,538)
注資		-	18,840
已付股息	26(b)	-	(1,522,666)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(923,338)</b>	(2,985,201)
<b>現金和現金等價物減少淨額</b>		<b>(884,331)</b>	(5,184,358)
<b>於1月1日的現金和現金等價物</b>		<b>1,875,637</b>	7,115,545
<b>外幣匯率變動的影響</b>		<b>(772)</b>	(55,550)
<b>於12月31日的現金和現金等價物</b>	22	<b>990,534</b>	1,875,637

第52至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 財務報表附註

(以人民幣列示)

## 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」)發展、租賃和管理購物商場業務。

## 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佈的《國際財務報告準則》和詮釋及香港《公司條例》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佈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

截至二零一二年十二月三十一日止年度合併財務報表涵蓋本公司及各附屬公司。除按公允價值入賬的投資物業(參閱附註2(h))外,編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表的編製基準 (續)

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36。

### (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。

### (d) 企業合併

企業合併是採用收購法於收購日（即控制權轉讓予本集團當日）入賬。控制是指本集團有權支配一家實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益。在評估控制存在與否時，本集團會考慮現時可行使的潛在投票權。

本集團於收購日計量商譽如下：

- 所轉讓對價的公允價值；加
- 被收購方非控股權益金額；加
- 若企業合併分階段完成，持有被收購方現有股本權益的公允價值；減
- 已收購可辨別資產及所承擔負債的已確認淨額（通常為公允價值）。

當結果為負數時，則即時於損益中確認為議價收購的收益。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (d) 企業合併 (續)

除與發行債務或權益證券有關的交易成本外，本集團就企業合併產生的交易成本於產生時列作支出。

任何應付或有對價是按收購日的公允價值計量。若或有對價分類為權益，將不會重新計量，結算時於權益中入賬。否則，或有對價公允價值的期後變動於損益中確認。

#### (e) 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。控制是指本集團有權支配一家實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益。於附屬公司的投資由控制開始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和交易，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份。

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。

非控股權益在合併資產負債表內的權益項目中，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份，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，在合併收益表和合併全面收益表中列示。

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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (e) 附屬公司和非控股權益 (續)

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。

本公司資產負債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(l)）後入賬。

### (f) 商譽

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(l)）。

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。

### (g) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認。本集團會於報告期末重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。

### (h) 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(k)）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釐定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(u)(i)所述方式入賬。

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之前賬面金額之間的差額應在損益中確認。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (h) 投資物業 (續)

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(k)）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(k)。

#### (i) 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(l)(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份有不同的可用期限，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份時，若該組成部份所蘊含的未來經濟利益可能會流入本集團，而更換該組成部份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。所被更換部份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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (i) 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份，如果該組成部份的可用期限與該資產的其他組成部份有不同的使用期限，便會分開計提該組成部份的折舊。

折舊是以直線法在物業和設備項目各組成部份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。

### (j) 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(i)) 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。

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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (k) 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份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份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(h)）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）記入固定資產，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(i)。減值虧損按照附註2(l)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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (k) 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份。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(h)）或持作發展以供出售的物業（參閱附註2(m)(i)）除外。

### (l) 減值

#### (i) 於附屬公司的投資和其他應收款的減值

本集團於結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的於附屬公司的投資和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；
- 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；及
- 於權益工具的投資的公允價值顯著或長期跌至低於成本。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (I) 減值 (續)

##### (i) 於附屬公司的投資和其他應收款的減值 (續)

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就於附屬公司的投資而言，計量減值虧損的辦法是按附註2(I)(ii)將該項投資的可收回數額與其賬面金額作一比較。如果按附註2(I)(ii)用以釐定可收回數額的估計數額增加，有關的減值虧損便會轉回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款和其他流動應收款，以及其他金融資產而言，如貼現影響重大，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）貼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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (i) 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；及
- 商譽。

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貼現率，貼現至其現值。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後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (I) 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(I)(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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (m) 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(w)）。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。

### (n) 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壞賬減值準備（參閱附註2(l)(i)）後所得數額入賬。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (o) 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。

#### (p) 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(t)(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。

#### (q) 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。

#### (r) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利和界定供款計劃

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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (r) 僱員福利 (續)

#### (iii) 以股份為基礎的支付

授予僱員的認股權按公允價值確認為僱員成本，而權益中的儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日計量，並會考慮到期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予期權的公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的認股權數目。已於以往年度確認的累計公允價值因此所作的任何調整會在審閱當年在損益中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對儲備作出相應的調整。除因無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件而放棄的認股權，已確認為支出的金額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權的實際數目（同時對儲備作出相應的調整）。

### (s) 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，根據已執行或在結算日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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (s) 所得稅 (續)

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份）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份則除外）；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太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）。

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。

本集團會在每個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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (s) 所得稅 (續)

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。

### (t) 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（除非公允價值能夠可靠地估計，否則為交易價格）在應付賬款和其他應付款中初始確認為遞延收入。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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (t) 已作出財務擔保、準備和或有負債 (續)

##### (i) 已作出財務擔保 (續)

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(t)(ii)確認。

##### (ii) 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(t)(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(t)(iii)披露。

##### (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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (u) 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份。或有租金在其賺取的會計期間內確認為收入。

#### (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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (u) 收入確認 (續)

##### (iii) 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。

##### (iv) 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。

##### (v) 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。

##### (vi) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

##### (vii) 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，便會在合併資產負債表內確認政府補助。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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (v) 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。資產負債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。

### (w) 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份。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。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (x) 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。

一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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (y) 股息

股息在宣派的期間確認為負債。

### (z) 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份準則，則可進行加總。

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評估表現和分配資源。因此，本集團並無呈報經營分部資料。

鑑於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。

## 3 會計政策的修訂

國際會計師公會頒佈了多項《國際財務報告準則》的修訂。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修訂變動如下：

- 《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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 3 會計政策的修訂 (續)

#### 《國際財務報告準則》第7號修訂 – 「金融工具：披露」

《香港財務報告準則》第7號的修訂要求實體在年度財務報表內就所有尚未悉數終止確認的已轉讓金融資產，以及已悉數終止確認但仍繼續涉及的任何已轉讓資產作出若干披露，不論有關的轉讓交易何時進行。然而，有關實體毋須在採納該等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，實體在計量遞延稅項時須考慮其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號的修訂引入一項可予以推翻的假設，即根據《國際會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列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，而持有投資物業的商業模式的目的，是把投資物業絕大部份的經濟利益隨着時間消耗，而非通過出售消耗，則這項假設可按物業個別情況推翻。由於本集團的投資物業位於中國內地，本集團釐定持有這些投資物業的商業模式的目的，是把投資物業絕大部份的經濟利益隨着時間消耗，因而推翻了《國際會計準則》第12號修訂中有關該等物業的假設。因此，本集團已按該等投資物業通過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計量這些物業的遞延稅項。

### 4 收入

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營租賃	416,225	356,828
轉讓經營權	270,537	1,887,884
其他	1,348	–
	<b>688,110</b>	2,244,712

本集團的客戶基礎多元化，並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上（二零一一年：無）。

## 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，以及已售商品的成本。

## 6 出售投資物業溢利

本集團年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或所有權轉讓予買方時完成。

## 7 其他收入

	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	98,551	93,904
政府補助	425	21,072
清算附屬公司收益淨額(i)	22,609	8,762
出售物業和設備虧損	(251)	(47)
	<b>121,334</b>	123,691

(i) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團清算兩家中國附屬公司，相關匯兌儲備已於清算時重新劃分為清算損益。

## 8 所得稅前溢利

### (a) 員工開支

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	234,954	238,011
界定供款退休計劃供款(附註27)	19,309	16,629
以權益結算並以股份為基礎支付的費用(附註28)	-	4,791
	<b>254,263</b>	259,431

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 所得稅前溢利 (續)

#### (b) 融資費用淨額

	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	19,372	38,773
— 應收貸款產生的收入	6,425	—
	<b>25,797</b>	38,773
融資費用		
— 付息借款的利息	(884,815)	(799,307)
減：資本化為投資物業和存貨的利息支出*	447,590	376,726
	<b>(437,225)</b>	(422,581)
— 應收賬款的折現影響(i)	(200,035)	—
— 外匯收益／(虧損)淨額	19,087	(73,432)
— 銀行手續費及其他	(6,966)	(2,053)
	<b>(625,139)</b>	(498,066)
	<b>(599,342)</b>	(459,293)

\* 借款成本已按7.68%至13.72%的年利率資本化(二零一一年：年利率6.56%至13.72%)。

(i) 根據現金還款時間表和預計收到買方的銀行貸款的日期，應收賬款折現影響涉及數額為人民幣200,035,000元。

## 8 所得稅前溢利 (續)

### (c) 其他項目

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
折舊	49,508	29,913
廣告費用	37,555	65,368
修理和維護	88,909	83,497
公用事業費用	46,165	36,543
經營租賃費用	21,980	19,803
核數師酬金		
— 審核服務	10,019	8,962
— 稅務服務	515	598
應收投資物業租金減直接開支人民幣30,871,000元 (2011年：人民幣32,879,000元)	(385,354)	(323,949)

## 9 所得稅

### (a) 合併收益表所示的所得稅：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本期稅項－年度準備 (附註25(a))		
中國企業所得稅	51,587	311,230
土地增值稅	1,311	—
	52,898	311,230
遞延稅項		
— 暫時性差異的撥回和產生 (附註25(b))	485,345	1,675,880
	538,243	1,987,110

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 9 所得稅 (續)

#### (a) 合併收益表所示的所得稅：(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。
- 隨着當局實施《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。

#### (b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所得稅前溢利	1,482,799	7,426,397
按照中國法定所得稅稅率計算的所得稅	370,700	1,856,599
非應稅費用的影響	163,815	124,660
年度土地增值稅準備	1,311	—
其他	2,417	5,851
	538,243	1,987,110

## 10 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	薪金、津貼		退休		以股份為基礎的支付		總額
	董事袍金 人民幣千元	和實物利益 人民幣千元	酌定花紅 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	(註(i)) 人民幣千元	
<b>2012年</b>							
<b>主席</b>							
戴永革	-	40,154	-	20	40,174	-	40,174
<b>執行董事</b>							
王宏放	-	7,784	-	-	7,784	-	7,784
王魯丁	-	3,131	-	20	3,151	-	3,151
王春蓉	-	5,454	-	20	5,474	-	5,474
張大濱	-	3,616	-	20	3,636	-	3,636
林子敬 (於2012年5月辭任)	-	964	-	-	964	-	964
周軍 (於2012年4月獲委任)	-	2,328	-	-	2,328	-	2,328
金濤 (於2012年4月獲委任)	-	1,047	-	-	1,047	-	1,047
<b>非執行董事</b>							
秀麗•好肯	-	195	-	-	195	-	195
何智恒 (於2012年2月辭任)	-	32	-	-	32	-	32
蔣梅	-	973	-	-	973	-	973
張興梅	-	973	-	-	973	-	973
辛定華 (於2012年12月辭任)	-	292	-	-	292	-	292
<b>獨立非執行董事</b>							
范仁達	-	292	-	-	292	-	292
王一夫	-	292	-	-	292	-	292
王勝利	-	292	-	-	292	-	292
梁松基 (於2012年12月獲委任)	-	1	-	-	1	-	1
鄧漢文 (於2012年12月獲委任)	-	1	-	-	1	-	1
	-	67,821	-	80	67,901	-	67,901



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 10 董事酬金 (續)

	薪金、津貼		退休		小計	以股份為	總額
	董事袍金	和實物利益	酌定花紅	計劃供款		基礎的支付	
	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	(註(i)) 人民幣千元	人民幣千元
<b>2011年</b>							
<i>主席</i>							
戴永革	-	40,154	-	18	40,172	523	40,695
<i>執行董事</i>							
王宏放	-	7,783	-	-	7,783	436	8,219
王魯丁	-	3,123	-	18	3,141	348	3,489
王春蓉	-	5,456	-	18	5,474	348	5,822
張大濱	-	3,598	-	7	3,605	348	3,953
林子敬	-	2,994	-	7	3,001	-	3,001
<i>非執行董事</i>							
秀麗•好肯	-	194	-	-	194	-	194
何智恒	-	194	-	-	194	-	194
蔣梅	-	973	-	-	973	-	973
張興梅	-	973	-	-	973	-	973
遲淼 (於2011年12月辭任)	-	-	-	-	-	-	-
辛定華 (於2011年12月獲委任)	-	24	-	-	24	-	24
<i>獨立非執行董事</i>							
范仁達	-	292	-	-	292	-	292
王一夫	-	292	-	-	292	-	292
王勝利	-	292	-	-	292	-	292
	-	66,342	-	68	66,410	2,003	68,413

註：

- (i) 這些款項是指根據本公司認股權計劃授予董事的認股權的估計價值。這些認股權的價值是根據本集團有關以股份為基礎支付的會計政策計量，會計政策詳情載於附註2(r)(ii)。這些利益（包括授予的認股權的主要條款和數量）的詳情載於附註28。

## 11 最高酬金人士

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五位酬金最高的人士均為董事（二零一一年：四位），有關的薪金詳情載於附註10。其餘一位人士於二零一一年的薪金詳情如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金和其他薪金	-	2,038
酌定花紅	-	2,432
以股份為基礎的支付	-	22
退休計劃供款	-	10
	-	4,502

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，並非董事的薪金最高人士的酬金在以下範圍內：

	2012年 人數	2011年 人數
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	-	1

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 12 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔合併溢利包括人民幣795,214,000元(二零一一年：人民幣762,174,000元)的虧損，已計入本公司的財務報表處理。

上述金額與本公司本年度(虧損)/溢利的對賬：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已計入本公司的財務報表處理的權益股東應佔 合併虧損數額	(795,214)	(762,174)
屬於附屬公司上一財政年度溢利而於本年度核准和 支付的末期股息	-	1,917,332
本公司本年度(虧損)/溢利(附註26(a))	(795,214)	1,155,158

已付和應付本公司權益股東股息的詳情載於附註26(b)。

### 13 其他全面收益

#### (a) 與其他全面收益各組成部份相關的稅項影響

	2012年 人民幣千元	2011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	(25,694)	65,638

### 13 其他全面收益 (續)

#### (b) 其他全面收益的組成部份 (包括重新分類調整)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
換算境外業務的匯兌差異	(3,085)	65,638
出售附屬公司的外幣換算重新分類	(22,609)	—
	(25,694)	65,638

### 14 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895,258,000元(二零一一年：人民幣5,270,749,000元)以及普通股的加權平均數21,148,132,000股(二零一一年：21,417,932,000普通股)計算如下：

普通股的加權平均數

	附註	2012年 千股	2011年 千股
於1月1日已發行的普通股	26(c)	21,148,132	22,000,000
回購股份的影響		—	(582,068)
於12月31日普通股的加權平均數		21,148,132	21,417,932

在截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。於二零一二年十二月三十一日，認股權並無存在攤薄影響。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 15 物業和設備

	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2011年1月1日	24,319	408,158	432,477
增置	19,120	355,285	374,405
收購附屬公司增置	1,261	3,046	4,307
處置	(179)	(150,220)	(150,399)
於2011年12月31日	44,521	616,269	660,790
於2012年1月1日	<b>44,521</b>	<b>616,269</b>	<b>660,790</b>
增置	<b>9,078</b>	<b>5,361</b>	<b>14,439</b>
處置	<b>(424)</b>	<b>(1,237)</b>	<b>(1,661)</b>
於2012年12月31日	<b>53,175</b>	<b>620,393</b>	<b>673,568</b>
<b>累計折舊</b>			
於2011年1月1日	8,714	25,471	34,185
年度折舊	6,561	23,352	29,913
處置時撥回	(132)	(6,259)	(6,391)
於2011年12月31日	15,143	42,564	57,707
於2012年1月1日	<b>15,143</b>	<b>42,564</b>	<b>57,707</b>
年度折舊	<b>10,161</b>	<b>39,347</b>	<b>49,508</b>
處置時撥回	<b>(128)</b>	<b>(562)</b>	<b>(690)</b>
於2012年12月31日	<b>25,176</b>	<b>81,349</b>	<b>106,525</b>
<b>賬面淨值</b>			
於2011年12月31日	29,378	573,705	603,083
於2012年12月31日	<b>27,999</b>	<b>539,044</b>	<b>567,043</b>

## 16 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 <b>2011年1月1日</b>	5,599,230	2,256,085	7,855,315
自在建物業轉入已落成物業	754,253	(754,253)	–
企業合併增置	4,349,716	–	4,349,716
增置	–	3,274,142	3,274,142
轉入／(轉出) 存貨	604,070	(75,276)	528,794
處置	(22,500)	–	(22,500)
公允價值調整	1,996,831	4,870,491	6,867,322
<b>於2011年12月31日</b>	<b>13,281,600</b>	<b>9,571,189</b>	<b>22,852,789</b>
於 <b>2012年1月1日</b>	<b>13,281,600</b>	<b>9,571,189</b>	<b>22,852,789</b>
自在建物業轉入已落成物業	<b>1,158,289</b>	<b>(1,158,289)</b>	–
增置	<b>85,647</b>	<b>1,110,737</b>	<b>1,196,384</b>
處置	<b>(42,469)</b>	–	<b>(42,469)</b>
公允價值調整	<b>612,733</b>	<b>1,550,039</b>	<b>2,162,772</b>
<b>於2012年12月31日</b>	<b>15,095,800</b>	<b>11,073,676</b>	<b>26,169,476</b>

本集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。

於二零一二年十二月三十一日，本集團所有已落成投資物業及在建物業由獨立測量師行－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，該測量師行近期對重估物業的所在地點和類別積累了相關的經驗。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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 16 投資物業 (續)

於二零一二年十二月三十一日，初始成本為人民幣1,742,096,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,452,903,000元）的投資物業已作為本集團附息借款的抵押品（參閱附註24）。

### 17 商譽

商譽與收購無錫項目相關。無錫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。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。

### 18 本公司於附屬公司的權益

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非上市股份，按成本值(i)	—	—
應收附屬公司款項(ii)	7,237,759	7,801,385
	7,237,759	7,801,385

## 18 本公司於附屬公司的權益 (續)

### (i) 非上市股份，按成本值

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
哈爾濱寶榮公共設施 有限公司(「哈爾濱寶榮」)	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
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



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 18 本公司於附屬公司的權益 (續)

#### (i) 非上市股份，按成本值 (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	
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
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

## 18 本公司於附屬公司的權益 (續)

### (i) 非上市股份，按成本值 (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	
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 382,984,000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
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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 18 本公司於附屬公司的權益 (續)

#### (i) 非上市股份，按成本值 (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	
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

(ii) 應收附屬公司款項主要是給予本集團於開曼群島和香港註冊的附屬公司的款項，供其投資於中國附屬公司。有關款項均無抵押、免息且無固定還款期。

### 19 存貨

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在建物業	2,901,771	2,405,149
已落成物業	349,019	36,918
商品	45,425	46,034
	<b>3,296,215</b>	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。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。

## 20 應收賬款和其他應收款

	註	本集團		本公司	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應收賬款	(i)/(ii)	<b>1,896,589</b>	2,394,980	—	—
應收附屬公司款項	(v)	—	—	<b>1,917,687</b>	1,917,332
出售附屬公司應收款	(vi)	<b>1,589,224</b>	2,446,573	<b>1,147,600</b>	1,147,388
銀行存款	21(i)	<b>5,835</b>	7,999	—	—
收購按金	(vii)	<b>310,000</b>	310,000	—	—
其他		<b>317,464</b>	187,918	<b>1,369</b>	1,015
		<b>4,119,112</b>	5,347,470	<b>3,066,656</b>	3,065,735
減：呆賬準備		<b>(6,370)</b>	(6,370)	—	—
		<b>4,112,742</b>	5,341,100	<b>3,066,656</b>	3,065,735
代表：					
— 非流動		<b>1,499,918</b>	—	—	—
— 流動		<b>2,612,824</b>	5,341,100	<b>3,066,656</b>	3,065,735
		<b>4,112,742</b>	5,341,100	<b>3,066,656</b>	3,065,735

除在附註20(i)中披露的情況外，應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 20 應收賬款和其他應收款 (續)

#### (i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%至50%現金，餘額將主要由買方通過商業銀行的貸款或現金清付。於二零一二年十二月三十一日，本集團正在與買方協商現金付款時間表或與銀行洽商為購物商場舖位的買方提供貸款。於二零一二年十二月三十一日，管理層估計可收回以下應收款：

	2012年
1年內	396,671
1年以上	1,499,918
	<b>1,896,589</b>

#### (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 人民幣千元	2011年 人民幣千元
6個月內	65,281	1,118,224
6個月至1年	—	52,079
1年以上	1,831,308	1,224,677
	<b>1,896,589</b>	2,394,980

## 20 應收賬款和其他應收款 (續)

### (iii) 應收賬款減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除非本集團認為收回的可能性極低，則會直接沖銷應收賬款（參閱附註2(i)(ii)）。

### (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，或已決定停止申請銀行貸款，並開始與本集團磋商每半年分期付款時間表。於二零一三年三月十五日，本集團同意買方分期以現金償還為數人民幣1,156,485,000元的應收款。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團重新對尚未結清應收款的所有買方進行信貸評估。此外，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32(a)。

### (v) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項均無抵押、免息且無固定還款期。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 20 應收賬款和其他應收款 (續)

#### (vi) 出售附屬公司應收款項

	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於2010年出售附屬公司應收 價款(a)	—	857,514	—	—
其他應收款(b)	<b>1,589,224</b>	1,589,059	<b>1,147,600</b>	1,147,388
	<b>1,589,224</b>	2,446,573	<b>1,147,600</b>	1,147,388

(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，總對價為港幣4,666,838,000元。截至二零一二年十二月三十一日，本集團已收取所有價款。

(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。該五家已售英屬維爾京群島公司的股份已抵押予本集團。此外，買方董事已向本集團提供還款擔保。截至本報告發出日期，其中港幣200,000,000元已經結清。本集團正在向買方追討剩餘欠款。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，並可按有關股份抵押協議和個人擔保享有權利，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。

#### (vii) 收購按金

餘額是指就本集團在中國境內收購新項目作抵押的按金。本集團已取消該收購計劃，因此其後已於二零一三年一月收回該筆按金。

## 21 其他資產

	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行存款(i)	<b>184,571</b>	327,642	—	157,523
建築工程預付款(ii)	<b>1,327,733</b>	1,905,672	—	—
收購非控股權益預付款(iii)	<b>218,307</b>	—	—	—
	<b>1,730,611</b>	2,233,314	—	157,523

(i) 銀行存款是指為貸款提供擔保的存款：

註	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內償還(附註20)				
— 為買方銀行貸款作擔保 (a)	<b>5,835</b>	7,999	—	—
逾1年後償還				
— 為買方銀行貸款作擔保 (a)	<b>163,448</b>	164,063	—	—
— 為銀行貸款作抵押 (b)	<b>21,123</b>	163,579	—	157,523
	<b>184,571</b>	327,642	—	157,523
	<b>190,406</b>	335,641	—	157,523



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 21 其他資產 (續)

- (i) 銀行存款是指為貸款提供擔保的存款：(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24(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。
- 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司款項是指就一家中國附屬公司於二零一一年所獲兩年期銀行貸款融資作抵押的銀行存款。該中國附屬公司並未悉數提取融資額，並已於二零一二年償還貸款，抵押的責任也隨之解除。
- (ii) 建築工程預付款主要包括預付鋼材採購款人民幣326,930,000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1,000,803,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,335,672,000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。卓智持有本集團中國附屬公司東莞新天地的10%股本權益。於二零一二年十二月三十一日，本集團尚未完成收購該等非控股權益。

### 22 銀行結餘和庫存現金

	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
庫存現金	16,721	6,595	19	19
銀行結餘	1,216,668	2,147,293	39,525	100,387
	1,233,389	2,153,888	39,544	100,406
代表：				
— 現金和現金等價物	990,534	1,875,637	39,544	100,406
— 原定於3個月以上到期的定期存款	242,855	278,251	—	—
	1,233,389	2,153,888	39,544	100,406

## 23 應付賬款和其他應付款

	註	本集團		本公司	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
預收款項	(i)	945,028	819,060	—	—
應付建築工程款項	(ii)	1,802,342	1,812,306	—	—
其他應付稅項	(iii)	19,957	31,661	—	—
按金	(iv)	575,914	659,555	—	—
應付關聯方	33(c)	936	10,071	—	—
應付薪金及福利費用		7,757	32,505	5,717	5,266
應付專業服務費用		14,652	11,530	8,483	8,112
應付利息		181,123	179,746	181,123	179,746
其他		65,284	49,181	—	—
		<b>3,612,993</b>	3,605,615	<b>195,323</b>	193,124

(i) 於二零一二年十二月三十一日，預期將會在超過一年後確認為收入的預收款項為人民幣63,745,000元（二零一一年：人民幣65,868,000元）。

(ii) 於結算日，應付建築工程款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內到期或按要求償還	1,802,342	1,808,362
已逾期	—	3,944
	<b>1,802,342</b>	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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 附息借款

(i) 非流動附息借款包括：

	附註	本集團		本公司	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
優先票據	(a)				
– 二零一五年優先票據		1,856,213	1,850,841	1,856,213	1,850,841
– 二零一六年優先票據		3,704,052	3,697,688	3,704,052	3,697,688
有抵押銀行貸款	(b)	1,986,800	1,702,100	–	–
		7,547,065	7,250,629	5,560,265	5,548,529
減：長期銀行貸款的即期部份	24(iii)	(299,800)	(395,300)	–	–
		7,247,265	6,855,329	5,560,265	5,548,529

- (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。

## 24 附息借款 (續)

### (i) 非流動附息借款包括：(續)

- (b) 有抵押銀行貸款是指中國附屬公司所借的銀行貸款，年利率介乎6.345%至8.32%（二零一一年十二月三十一日：年利率6.56%至8.32%）。

本集團銀行貸款的抵押詳情如下：

- 於二零一二年十二月三十一日，為數人民幣1,206,800,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣1,338,600,000元）的銀行貸款是以受限制銀行存款（參閱附註21(i)(b)）和投資物業（參閱附註16）作抵押。
- 於二零一二年十二月三十一日，為數人民幣280,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣100,000,000元）的銀行貸款是以受限制銀行存款（參閱附註21(i)(b)）和投資物業（參閱附註16）作抵押，並由本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。
- 於二零一二年十二月三十一日，為數人民幣500,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣263,500,000元）的銀行貸款是由本公司一位董事（參閱附註33(b)(iii)）和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。

### (ii) 短期貸款和借款包括：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
無抵押銀行貸款	—	160,000
有抵押銀行貸款(a)	35,000	—
長期銀行貸款的即期部份 (附註24(i))	299,800	395,300
	<b>334,800</b>	555,300

- (a) 有抵押銀行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35,000,000元，年利率為7.89%。該筆貸款是以投資物業（參閱附註16）作抵押。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 附息借款 (續)

(iii) 銀行貸款的還款期如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	334,800	555,300
1至2年	361,800	164,800
2至5年	974,700	651,500
5年後	350,500	490,500
	<b>2,021,800</b>	1,862,100

### 25 合併資產負債表所示的所得稅

(a) 合併資產負債表中所示的當期稅項：

	2012年 人民幣千元	2011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	176,257	68,294
年度準備 (附註9(a))	52,898	311,230
已付稅項	(198,635)	(203,267)
	<b>30,520</b>	176,257

## 25 合併資產負債表所示的所得稅 (續)

### (b) 已確認的遞延稅項資產和負債

已在合併資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部份和本年度變動如下：

	稅項虧損	投資物業 重估	企業合併 產生的 遞延稅項 資產／(負債)	應收賬款 和其他 應收款的 折現影響	其他	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日	26,115	(1,413,134)	-	-	-	(1,387,019)
收購附屬公司	-	-	(790,895)	-	2,575	(788,320)
在損益中計入／(列支)	51,565	(1,749,677)	22,232	-	-	(1,675,880)
於2011年12月31日	77,680	(3,162,811)	(768,663)	-	2,575	(3,851,219)
於2012年1月1日	<b>77,680</b>	<b>(3,162,811)</b>	<b>(768,663)</b>	-	<b>2,575</b>	<b>(3,851,219)</b>
在損益中計入／(列支)	<b>40,762</b>	<b>(595,773)</b>	<b>22,232</b>	<b>50,009</b>	<b>(2,575)</b>	<b>(485,345)</b>
於2012年12月31日	<b>118,442</b>	<b>(3,758,584)</b>	<b>(746,431)</b>	<b>50,009</b>	-	<b>(4,336,564)</b>

### (c) 未確認的遞延稅項負債

於二零一二年十二月三十一日，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4,933,071,000元（二零一一年：人民幣2,774,033,000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426,362,000元（二零一一年：人民幣253,018,000元）。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 資本和儲備

#### (a) 權益組成部份的變動

本集團合併權益的每個組成部份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份在年初與年末的變動詳情：

附註	資本						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	匯兌儲備 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	-	87,377	(234,852)	(394,666)	6,873,928
<b>2011年權益變動：</b>							
年度全面收益總額	-	-	-	-	(77,207)	1,155,158	1,077,951
權益股東的股息 26(b)	-	-	-	-	-	(1,522,666)	(1,522,666)
回購股份							
— 已付面值	(7,508)	-	-	-	-	-	(7,508)
— 已付溢價	-	(1,043,100)	-	-	-	-	(1,043,100)
— 儲備間轉撥	-	-	7,508	-	-	(7,508)	-
以權益結算並以 股份為基礎的交易 28	-	-	-	4,791	-	-	4,791
於2011年12月31日 和2012年1月1日 的結餘	<b>186,376</b>	<b>6,179,085</b>	<b>7,508</b>	<b>92,168</b>	<b>(312,059)</b>	<b>(769,682)</b>	<b>5,383,396</b>
<b>2012年權益變動：</b>							
年度全面收益總額	-	-	-	-	189	(795,214)	(795,025)
於2012年12月31日 的結餘	<b>186,376</b>	<b>6,179,085</b>	<b>7,508</b>	<b>92,168</b>	<b>(311,870)</b>	<b>(1,564,896)</b>	<b>4,588,371</b>

## 26 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二零一二年十二月三十一日止年度末期股息(二零一一年：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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准和派發末期股息每股普通股人民幣0分 (二零一一年：每股普通股人民幣7.20分)	-	1,522,666

### (c) 股本

	2012年		2011年	
	股數 (千股)	人民幣千元	股數 (千股)	人民幣千元
法定股本： 每股面值港幣0.01元的普通股	40,000,000		40,000,000	
已發行及繳足股本：				
於1月1日	21,148,132	186,376	22,000,000	193,884
回購股份	-	-	(851,868)	(7,508)
於12月31日	21,148,132	186,376	21,148,132	186,376



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 資本和儲備 (續)

#### (c) 股本 (續)

##### (i) 於結算日，未到期及未獲行使認股權的條款

行使期間	行使價	2012年 數目 千份	2011年 數目 千份
2009年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	65,497	65,497
2010年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	174,678	174,678
2011年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	187,000	187,000
2011年2月8日至2020年2月7日	港幣1.69元	306,000	330,000
2012年2月8日至2020年2月7日	港幣1.69元	306,000	330,000
2013年2月8日至2020年2月7日	港幣1.69元	408,000	440,000
		<b>1,447,175</b>	1,527,175

每份認股權賦予持有人認購一股本公司普通股權利，有關認股權的詳情載於本財務報表附註28。

#### (d) 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。

## 26 資本和儲備 (續)

### (d) 儲備性質及目的 (續)

#### (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註銷股份面值。

#### (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（參閱附註28），其公允價值按附註2(r)(ii)所述以股份為基礎支付的會計政策確認。

#### (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撥備一般儲備基金，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。

#### (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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 資本和儲備 (續)

#### (e) 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。

於二零一二年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備合共人民幣4,302,319,000元（二零一一年：人民幣5,097,344,000元）。於結算日後，本公司董事未建議派發末期股息（二零一一年：無）。

#### (f) 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，從而藉着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，以及繼續為股東提供回報。

本集團積極定期檢查和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平所可能帶來較高權益回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為20.14%（二零一一年十二月三十一日：20.51%）。

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。

### 27 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12%至22%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。

## 27 員工福利計劃 (續)

### (a) 界定供款退休計劃 (續)

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託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按僱員的有關收入(每月上限為港幣25,000元)的5%向計劃作出供款。所有供款即時歸屬僱員。

## 28 以權益結算並以股份為基礎的交易

### (a) 於二零零八年四月十五日授予的期權

Wealthy Aim Holdings Limited(「Wealthy Aim」)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元的對價從Wealthy Aim認購本公司認股權。每份認股權持有人可享有認購一股本公司普通股的權利。

#### (i) 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		

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

#### (a) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

##### (ii) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	2012年及2011年	
	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份
於2012年1月1日及12月31日未行使	1.34	427,175
於2012年12月31日可行使	1.34	427,175

於二零一二年十二月三十一日尚未行使的認股權的行使價為港幣1.34元（二零一一年：港幣1.34元），加權平均剩餘合約年期為12個月（二零一一年：24個月）。

##### (iii) 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（按香港外匯基金票據計算）	1.788%

## 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

### (a) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

#### (iii) 認股權的公允價值及所作假設 (續)

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。

### (b) 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。

#### (i) 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	120,000	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	120,000	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	160,000	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	210,000	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	210,000	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	280,000	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
	1,100,000		

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

#### (b) 於二零一零年二月八日授予的期權 (續)

##### (iii) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	2012年		2011年	
	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份	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	1.69	1,100,000
本年度放棄	1.69	(80,000)	1.69	—
於2012年12月31日未行使	1.69	1,020,000	1.69	1,100,000
於2012年12月31日可行使	1.69	—	1.69	—

於二零一二年十二月三十一日尚未行使的認股權的行使價為港幣1.69元（二零一一年：港幣1.69元），加權平均剩餘合約年期約為86個月（二零一一年：98個月）。

於二零一三年二月，共有612,000,000份認股權（於悉數行使後代表612,000,000股本公司新股）因持有人未能符合若干歸屬條件而失效。

## 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

### (b) 於二零一零年二月八日授予的期權 (續)

#### (iii) 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 (按香港外匯基金票據計算)	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。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 29 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(i)(a)）。於二零一二年十二月三十一日所作出的擔保金額為人民幣721,045,000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。

### 30 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的應收款如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	361,287	355,071
1至5年	45,028	41,785
5年以上	28,378	7,746
	<b>434,693</b>	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 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	18,487	22,314
1至5年	10,870	26,838
5年以上	—	1,702
	<b>29,357</b>	50,854

### 31 資本承擔

就發展購物商場而言，本集團於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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已訂約	2,628,549	2,604,863
已授權但未訂約	3,650,096	5,582,488
	<b>6,278,645</b>	8,187,351

### 32 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）、中國招商銀行及中國民生銀行（香港分行）。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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (a) 信貸風險 (續)

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。鑑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，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。

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並可把經營權轉讓給其他買方，以彌補本集團向銀行所支付的款項，但卻不能保證轉讓經營權的價格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。

於二零一三年三月十五日，本集團其後已收取為數人民幣34,932,000元的應收賬款。

#### (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。於二零一二年十二月三十一日並無尚未動用的銀行貸款融資額度(二零一一年十二月三十一日：人民幣23,500,000元)。

## 32 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結算日的財務負債剩餘合約到期日(是根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算的利息付款)計算)及本集團和本公司須還款的最早日期:

	2012年						2011年					
	合約未貼現現金流出量						合約未貼現現金流出量					
	於 12月31日 的賬面金額 人民幣千元	1年內或 於接獲 通知時償還 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	於 12月31日 的賬面金額 人民幣千元	1年內或 於接獲 通知時償還 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	2,648,008	(2,648,008)	-	-	-	(2,648,008)	2,754,894	(2,754,894)	-	-	-	(2,754,894)
附息借款	7,582,065	(999,176)	(1,180,604)	(7,628,329)	(431,246)	(10,239,355)	7,410,629	(1,377,134)	(959,240)	(7,851,347)	(559,717)	(10,747,438)
	10,230,073	(3,647,184)	(1,180,604)	(7,628,329)	(431,246)	(12,887,363)	10,165,523	(4,132,028)	(959,240)	(7,851,347)	(559,717)	(13,502,332)
<b>本公司</b>												
應付賬款及其他												
應付款	195,323	(195,323)	-	-	-	(195,323)	193,124	(193,124)	-	-	-	(193,124)
附息借款	5,560,265	(530,863)	(711,833)	(6,503,135)	-	(7,745,831)	5,548,529	(713,577)	(713,577)	(7,051,232)	-	(8,478,386)
	5,755,588	(726,186)	(711,833)	(6,503,135)	-	(7,941,154)	5,741,653	(906,701)	(713,577)	(7,051,232)	-	(8,671,510)

### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自長期附息借款。本集團的附息借款的利率詳情載於附註24。

於二零一二年十二月三十一日,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12,652,000元(二零一一年十二月三十一日:人民幣9,365,000元)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (c) 利率風險 (續)

鑑於目前市況波動，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結算日已發生而釐定，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度結算日之前期間的合理可能變動的評估。分析是以與二零一一年相同的基準進行。

#### (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，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。

## 32 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及本公司相關功能貨幣為單位的已確認資產或負債。

#### 本集團

	外幣風險 (以人民幣列示)			
	2012年		2011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	<b>429,686</b>	<b>9,483</b>	767,739	240,670
其他資產	-	-	157,523	-
付息借款	<b>(5,560,265)</b>	-	(5,548,529)	-
已確認資產和負債 所產生的風險淨額	<b>(5,130,579)</b>	<b>9,483</b>	(4,623,267)	240,670

#### 本公司

	外幣風險 (以人民幣列示)	
	2012年 美元 人民幣千元	2011年 美元 人民幣千元
銀行結餘和庫存現金	<b>35,795</b>	6,654
其他資產	-	157,523
付息借款	<b>(5,560,265)</b>	(5,548,529)
已確認資產和負債產生的風險淨額	<b>(5,524,470)</b>	(5,384,352)

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (d) 外幣風險 (續)

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。

	2012年		2011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)%	22,098 (22,098)	0.4% (0.4)%	21,537 (21,537)
人民幣	5% (5)%	(15,058) 15,058	5% (5)%	(37,425) 37,425

鑑於目前市況波動，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。

#### (e) 公允價值

本集團並無金融工具按公允價值列賬。本集團和本公司按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一二年和二零一一年十二月三十一日的公允價值數額分別不大。金融工具的公允價值，是按相似金融工具的現行市場利率折現至其未來現金流量現值估算。

### 33 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10所披露已付本公司董事的款項和附註11所披露部份酬金最高的僱員：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金和其他酬金	82,635	83,237
退休計劃供款	303	247
以權益結算並以股份為基礎的支付	-	2,404
	<b>82,938</b>	85,888

#### (b) 重大關聯方交易

	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	23	23
— 其他關聯方	40	53
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	800	800
償還董事款項	19,137	-
代董事付款(i)	2,823	24,251
應付董事款項(ii)	12,825	34,322
董事所作擔保(iii)	500,000	263,500

(i) 於本年度，本集團代本公司主席戴永革先生還款，間接償還應付戴永革先生的債務。

(ii) 於本年度，戴永革先生代本集團支付購貨款項。

(iii) 於二零一二年，戴永革先生就本集團若干中國附屬公司合共人民幣500,000,000元的銀行貸款提供擔保。貸款期由二零一二年七月二十日至二零一七年七月十九日。在全數償還貸款兩年後，擔保的責任便隨之解除。



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 33 重大關聯方交易和結餘 (續)

#### (c) 關聯方餘額

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應付關聯方		
— 董事 (參閱附註23)	936	10,071

(d) 附註33(b)所披露的關聯方交易構成《上市規則》第14A章所界定的關連交易或持續關連交易，但獲豁免按照《上市規則》第14A章的披露要求進行披露。

### 34 已頒佈但尚未採納的修訂、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佈多項在截至二零一二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、詮釋和新準則。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	2012年7月1日
《國際財務報告準則》第10號	合併財務報表	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第11號	合營安排	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第12號	於其他實體所佔權益的披露	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第13號	公允價值計量	2013年1月1日

### 34 已頒佈但尚未採納的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響 (續)

		在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《國際會計準則》第27號	單獨財務報表 (2011年)	2013年1月1日
《國際會計準則》第28號	於聯營公司和合營公司的投資 (2011年)	2013年1月1日
《國際會計準則》第19號 (經修訂)	僱員福利	2013年1月1日
《國際財務報告詮釋委員會詮釋》 第20號	露天礦場生產階段的剝採成本	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第7號修訂	金融工具：披露 — 披露 — 金融資產與 金融負債的抵銷	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第1號修訂	首次採納國際財務報告準則 — 政府貸款	2013年1月1日
《國際財務報告準則》的年度改進 (2009年至2011年週期)		2013年1月1日
《國際財務報告準則》第10號修訂 「合併財務報表」、《國際財務報告 準則》第11號修訂「合營安排」、 《國際財務報告準則》第12號修訂 「於其他實體所佔權益的披露」	過渡指引	2013年1月1日
《國際財務報告準則》第10號和 第12號修訂、《國際會計準則》 第27號修訂	投資實體	2014年1月1日
《國際會計準則》第32號修訂	金融工具：列報 — 金融資產與金融 負債的抵銷	2014年1月1日
《國際財務報告準則》第9號	金融工具 (2009年)	2015年1月1日
《國際財務報告準則》第9號	金融工具 (2010年)	2015年1月1日
《國際財務報告準則》第9號修訂 「金融工具」、《國際財務報告 準則》第7號修訂「金融工具： 披露」	強制生效日期及過渡期的披露	2015年1月1日

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 34 已頒佈但尚未採納的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響 (續)

本集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋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、新準則和詮釋對本集團的經營業績和財政狀況應該不會構成重大影響。

### 35 最終控股公司

於二零一二年十二月三十一日，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。

### 36 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(h)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。

## 36 會計判斷和估計 (續)

### (a) 投資物業估值 (續)

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、客戶的信用情況和已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。

### (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。

# 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				二零一二年 人民幣千元
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (重列)	二零一一年 人民幣千元	
<b>業績</b>					
收入	3,050,281	4,162,943	1,142,084	2,244,712	<b>688,110</b>
銷售成本	(530,196)	(1,059,117)	(1,205,247)	(647,993)	<b>(144,606)</b>
毛利/(毛損)	2,520,085	3,103,826	(63,163)	1,596,719	<b>543,504</b>
毛利/(毛損)%	82.62%	74.56%	(5.53)%	71.13%	<b>78.99%</b>
投資物業評估增值淨額	-	-	1,333,182	6,867,322	<b>2,162,772</b>
出售投資物業溢利	-	-	-	6,512	<b>10,234</b>
其他收入	61,827	1,965,772	3,501,054	123,691	<b>121,334</b>
行政費用	(108,888)	(253,442)	(340,706)	(398,431)	<b>(450,312)</b>
其他經營費用	(73,578)	(144,869)	(236,037)	(310,123)	<b>(305,391)</b>
經營溢利	2,399,446	4,671,287	4,194,330	7,885,690	<b>2,082,141</b>
融資收入	19,046	11,858	37,658	38,773	<b>25,797</b>
融資費用	(12,534)	(4,643)	(329,524)	(498,066)	<b>(625,139)</b>
融資收入/(費用)淨額	6,512	7,215	(291,866)	(459,293)	<b>(599,342)</b>
所得稅前溢利	2,405,958	4,678,502	3,902,464	7,426,397	<b>1,482,799</b>
所得稅	(502,940)	(640,934)	(248,052)	(1,987,110)	<b>(538,243)</b>
年度溢利	1,903,018	4,037,568	3,654,412	5,439,287	<b>944,556</b>
	於十二月三十一日				二零一二年 人民幣千元
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重列)	二零一零年 人民幣千元 (重列)	二零一一年 人民幣千元	
<b>資產與負債</b>					
資產總額	7,343,161	19,510,920	26,879,902	36,127,672	<b>37,653,152</b>
負債總額	(979,492)	(3,015,924)	(8,831,487)	(15,123,975)	<b>(15,730,593)</b>
權益總額	6,363,669	16,494,996	18,048,415	21,003,697	<b>21,922,559</b>
本公司權益股東應佔					
權益總額	6,363,669	16,494,996	18,048,415	20,816,319	<b>21,685,883</b>
非控股權益	-	-	-	187,378	<b>236,676</b>
	6,363,669	16,494,996	18,048,415	21,003,697	<b>21,922,559</b>



人和

人和商業控股有限公司