



# 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



**2016**  
年度報告



# 目錄

|              |     |
|--------------|-----|
| 公司資料         | 2   |
| 主席報告書        | 3   |
| 管理層討論及分析     | 5   |
| 董事及高級管理人員簡介  | 14  |
| 董事會報告        | 20  |
| 公司管治報告       | 30  |
| 環境、社會及管治報告   | 38  |
| 獨立核數師報告      | 43  |
| 合併損益表        | 48  |
| 合併損益及其他全面收益表 | 50  |
| 合併財務狀況表      | 51  |
| 合併權益變動表      | 53  |
| 合併現金流量表      | 54  |
| 財務報表附註       | 56  |
| 五年財務摘要       | 124 |



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

戴永革(主席)  
王宏放(行政總裁)  
戴彬

### 非執行董事

秀麗•好肯  
蔣梅  
張興梅  
張大濱  
王春蓉

### 獨立非執行董事

范仁達  
王勝利  
王一夫  
梁松基  
鄧漢文

## 審核委員會

范仁達(主席)  
王勝利  
王一夫

## 薪酬委員會

王勝利(主席)  
戴永革  
王一夫

## 提名委員會

王勝利(主席)  
戴永革  
王一夫

## 授權代表

王宏放  
孔繁崑 FCPA, FCCA

## 公司秘書

孔繁崑 FCPA, FCCA

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

## 註冊辦事處

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

## 香港主要營業地點

香港  
中環  
港景街一號  
國際金融中心一期  
603-606室

## 中國辦事處

中國  
黑龍江哈爾濱  
南崗區  
美順街29號  
郵編 150001

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1387

## 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)

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二零一六年十二月三十一日止十二個月之全年業績。

## 重大事項

二零一六年為本集團關鍵的一年。零售及商業地產行業的經營環境繼續面臨強大阻力和挑戰。本集團的地下商場業務表現依然未如理想。此外，本集團未能在二零一五年十二月三十一日前履行300百萬美元銀團貸款的若干規定而引發危機，面臨貸款方可在當時要求本集團立刻償還貸款的風險。這為本集團是極為嚴峻的情況。有鑑於此，本集團決定出售表現未如理想的地下商場業務，以獲得足夠現金緩減本集團的流動性風險。

因此，我們在二月宣布擬透過招標方式，以不少於1,000百萬美元的現金代價，出售大部分地下商場，而買方須承擔所有出售物業的相關負債、工程應付款及資本開支。由於沒有收到任何有關招標事項之意向書，本集團於是行使關聯實體授予的認沽期權，向關聯實體出售集團大部分地下商場項目，現金代價為1,000百萬美元，並由買方承擔所出售資產的債項和責任。有關詳情已載列於下文的「管理層討論及分析」部分。上述資產出售已於二零一六年七月八日完成。

本集團已使用出售資產所得的現金代價償還所有海外債務。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何海外債務或境內債務，並處於淨現金狀況。

## 主席報告書

### 前景

在成功出售地下商場資產，並以出售所得資金全數償還本集團的海外債務和責任後，本集團的財務狀況已有顯著改善。這使我們得以集中發展農產品批發市場業務。

現有的八個農產品批發市場為本集團帶來穩定的業務和現金流。在短期發展方面，我們將集中於提高在現有市場的效率。我們將以現代科技提升這些市場的結算系統，安裝信息系統收集和善用現有市場的有效數據，以及在現有市場提供更多元化的產品，好能為市場用戶提供更完善的服務。

中國的農產品市場龐大，整個產業鏈潛在巨大的商機。我們將善用現有資源，物色更多商機，進一步擴大我們的批發市場網絡。我們的長期目標是成為農業批發市場的龍頭企業，在中國市場建立威望。

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

主席

戴永革

二零一七年三月二十八日





# 管理層討論及分析

## 業務回顧

截至二零一六年七月八日，本集團經營兩項業務，即地下購物商場業務及農產品業務。然而，於出售本集團大部分地下購物商場之非常重大出售事項後，本集團自二零一六年七月八日起主要業務為集中在中國進行農產品批發市場經營。

有關非常重大出售事項之詳情，載於下文「重大事件」一段。

## 農產品業務

於二零一六年十二月三十一日，本集團在中國6個城市經營8個農產品批發市場。

| 農產品批發市場      | 地點        | 建築面積<br>(平方米) | 二零一六年收入<br>(人民幣千元) |
|--------------|-----------|---------------|--------------------|
| 中國壽光農產品物流園   | 山東省壽光市    | 537,003       | 161,775            |
| 貴陽農產品物流園     | 貴州省貴陽市    | 173,620       | 150,479            |
| 哈爾濱哈達農產品市場   | 黑龍江省哈爾濱市  | 185,035       | 318,029            |
| 哈爾濱友誼農產品市場   | 黑龍江省哈爾濱市  | 17,952        | 21,958             |
|              |           | (附註2)         |                    |
| 齊齊哈爾哈達農產品市場  | 黑龍江省齊齊哈爾市 | 49,106        | 75,232             |
|              |           | (附註3)         |                    |
| 牡丹江國際農產品物流園  | 黑龍江省牡丹江市  | 116,758       | 43,565             |
| 瀋陽壽光地利農副產品市場 | 遼寧省瀋陽市    | 235,123       | 230,727            |
|              |           | (附註4)         |                    |
| 合計           |           | 1,314,597     | 1,001,765          |

## 管理層討論及分析

附註：

1. 相關市場的土地及房產並不由本集團所擁有。除了下述註釋內標明，所有上述土地及房產均根據由收購之賣方及集團簽署的租賃框架協議（「《租賃框架協議》」）項下，由相關土地及房產擁有人（本集團控股股東所控制的實體）租賃予集團作為經營該等市場之用。根據《租賃框架協議》，由二零一五年七月二十七日起至二零一八年十二月三十一日止，上述所有土地及房產之每年租金為人民幣100百萬元，不包括營運開支、物業稅及其他支銷在內。
2. 在總建築面積約17,952平方米中，其中約15,552平方米是租自集團控股股東的關聯方，約2,400平方米則租自獨立第三方。
3. 在總建築面積約49,106平方米，其中約40,175平方米是租自集團控股股東的關聯方，約8,931平方米則租自獨立第三方。
4. 在總建築面積約235,123平方米，其中約149,931平方米是租自集團控股股東的關聯方，約85,192平方米則租自獨立第三方。

## 重大事項

### 非常重大出售事項

本公司分別於二零一五年十二月三十一日及二零一六年二月二十五日發出有關未能於截至二零一五年十二月三十一日履行結欠諸多貸款方的銀團貸款（「銀團貸款」）300百萬美元若干規定的公告。儘管本集團尚未收到任何違約或要求提前償還銀團貸款的正式通知，但倘若本集團尋求的豁免、同意及延期均不獲批准，則銀團貸款貸款方可在任何時候要求本集團在原本到期日前立刻償還銀團貸款。

因此，本公司評估及研究將本集團所持若干地下購物商場項目以招標方式出售的可行性。為此，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）獲委任為獨家代理，負責分析市場反應，並就本集團購物商場的擬售事項向本公司提供意見。



招標出售資產包括 (i) 23 個已落成購物商場；(ii) 11 個在建購物商場；及 (iii) 10 個已取得相關建築批文的規劃中購物商場（「出售物業」）。出售物業的總建築面積約為 4.1 百萬平方米，而本集團所管理已落成出售物業的總建築面積約為 1.3 百萬平方米。9 個已取得相關建築批文的規劃中項目於完成有關資產之非常重大出售事項後仍由本集團持有。

於二零一六年三月十八日，本公司宣佈開始招標事項（「招標事項」）以向潛在投標者出售出售物業，預期於二零一六年四月二十日或前後截止。作為本公司招標事項失敗的備用安排，於二零一六年三月十八日，由戴永革先生（本公司董事及主要股東）全資擁有的盛諾有限公司（「盛諾」）與本公司訂立期權契據，據此，本公司獲授認沽期權以向盛諾出售所有出售物業，且盛諾應承擔出售物業直至完成日期（包括該日）累計之應付款項（於二零一五年十二月三十一日約為人民幣 9,640 百萬元），現金代價為 1,000 百萬美元（約為人民幣 6,500 百萬元），相等於招標事項下的完整出售最低價（「認沽期權」）。於同日，本公司已行使認沽期權，須待期權契據所規定之先決條件已發生、達成或獲豁免（倘適用），其中包括招標事項失敗，方告完成。

於二零一六年四月二十一日，本公司宣佈招標事項已於二零一六年四月二十日截止。於招標事項期間內，戴德梁行已對出售物業進行廣泛推廣，並充分接觸多家大型機構投資者（包括資產管理公司、保險公司、房地產私募基金及地產開發商），以詢問彼等是否有意購買出售物業。儘管已作出上述努力，本公司並未收到任何有關招標事項之意向書。因此，招標事項已失敗，本公司著手達成認沽期權其他條件。根據上市規則，認沽期權項下之擬進行出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項（「非常重大出售事項」）及關連交易，須（其中包括）於股東特別大會（「股東特別大會」）取得獨立股東之批准。

於二零一六年四月二十九日，本公司寄發載有 (1) 非常重大出售事項及關連交易及 (2) 股東特別大會通告的通函。

於二零一六年五月十八日，本公司宣佈通函所載股東特別大會通告所載之普通決議案已於二零一六年五月十八日舉行的股東特別大會經獨立股東以投票表決方式獲正式通過。

於二零一六年七月十一日，本公司宣佈完成事項所有先決條件已發生、達成或豁免（倘適用）並於二零一六年七月八日落實，而所有未償還銀團貸款結餘連同應計利息已悉數償還。

## 管理層討論及分析

進一步詳情及詞彙定義，請參閱本公司發佈的下列公告：

- 日期為二零一五年十二月三十一日的公告 — 有關未能履行《貸款協議》的條件之內幕消息
- 日期為二零一六年二月二十五日的公告 — 最新發展及以招標方式出售若干地下購物購物商場的意向
- 日期為二零一六年三月十八日的公告 — (i) 建議以招標方式出售若干地下購物商場；及(ii) 潛在非常重大出售事項及關連交易
- 日期為二零一六年四月二十一日的公告 — 招標結果及延遲寄發通函
- 日期為二零一六年四月二十九日的公告及股東通函 — (i) 非常重大出售事項及關連交易；及(ii) 股東特別大會通告
- 日期為二零一六年五月十八日的公告 — 股東特別大會投票表決結果
- 日期為二零一六年七月十一日的公告 — 完成非常重大出售事項及關連交易

### 償還所有海外貸款

於完成非常重大出售事項及收取買方支付的代價1,000百萬美元後，於二零一六年十二月三十一日，本集團已動用540.5百萬美元及1,690百萬港元用於償還下列海外貸款：

- 於二零一六年七月八日，作為貸款方悉數償還250百萬美元及390百萬港元定期銀團貸款；
- 於二零一六年七月二十五日悉數償還100百萬美元雙邊定期貸款；
- 於二零一六年七月八日向代本集團於二零一六年六月二十一日償還一筆短期過渡貸款的戴永革先生悉數償還1,300百萬港元貸款；及
- 於二零一六年十二月三十一日之前悉數償還本公司於二零一五年七月完成收購農產品市場業務所承擔的債務責任190.5百萬美元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無持有任何海外債務或境內債務，並處於淨現金狀況。更多詳情，請參閱下文「流動資金及財務資源」一節。

## 財務回顧

於二零一六年七月八日，本集團完成出售全部23個已落成購物商場、11個在建購物商場及10個規劃中購物商場。故此，全部有關購物商場業務的經營運作界定為終止經營業務，而有關農產品業務的經營運作則界定為持續經營業務。

由於本集團於二零一五年七月二十七日收購農產品業務，故只能提供去年大約五個月(自二零一五年七月二十七日至二零一五年十二月三十一日)之經營活動的比較數字。

### 持續經營業務 — 農產品業務

#### 收入

我們收入的主要來源為佣金收入，其主要按交易金額或產品重量向交易商收取佣金。我們亦透過出租我們市場上的倉庫、冰庫及其他設施協助交易商存儲及包裝產品，及透過向交易商出租我們在現場的住房及汽車旅館賺取租金收入。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合收入約人民幣1,001.8百萬元，而二零一五年則為人民幣386.6百萬元。

佣金收入由去年的人民幣285.0百萬元增加166.1%至本年度的人民幣758.3百萬元，而租金收入由去年的人民幣101.6百萬元增加139.6%至本年度的人民幣243.5百萬元。

|      | 二零一六年<br>人民幣百萬元 | 二零一五年<br>人民幣百萬元 | 變動<br>人民幣百萬元 | 變動<br>% |
|------|-----------------|-----------------|--------------|---------|
| 佣金收入 | <b>758.3</b>    | 285.0           | 473.3        | 166.1   |
| 租金收入 | <b>243.5</b>    | 101.6           | 141.9        | 139.6   |
| 總計   | <b>1,001.8</b>  | 386.6           | 615.2        | 159.1   |

## 管理層討論及分析

### 佣金收入

佣金收入由去年的人民幣285.0百萬元增加166.1%至本年度的人民幣758.3百萬元，主要由於本年度乃按完整年度營運所致。此外，若干市場的佣金率上調。

### 租金收入

租金收入由去年的人民幣101.6百萬元增加139.6%至人民幣243.5百萬元，主要由於本年度乃按完整年度營運所致。

### 毛利

由於佣金收入及租金收入均不涉及任何銷售成本，因此農產品業務的毛利率為100%。

### 其他收入

其他收入主要包括市場服務費收入人民幣126.6百萬元(二零一五年：人民幣44.5百萬元)。該增加主要由於去年為五個月營運，而本年度乃按完整年度營運。

### 行政費用

行政費用主要包括員工成本、折舊及差旅費。該增加主要由於本年度乃按完整年度營運所致。

### 其他經營費用

其他經營費用主要包括收購農產品業務而產生的無形資產攤銷人民幣324.3百萬元(二零一五年：人民幣140.4百萬元)，以及根據收購農產品業務期間訂立的租賃框架協議，就方便農產品業務的持續經營而租賃有關物業(包括土地及樓宇)的經營租賃費用人民幣116.9百萬元(二零一五年：人民幣43.3百萬元)。該增加主要由於本年度乃按完整年度營運所致。



### 融資收入

融資收入主要來自農產品業務營運的銀行利息收入。

### 融資費用

融資費用主要來自於二零一五年七月收購農產品業務時承擔的賣方貸款責任。

### 終止經營業務虧損

終止經營業務虧損來自以 10 億美元(約人民幣 65 億元)之代價出售全部 23 個已落成購物商場、11 個在建購物商場及 10 個規劃中購物商場。

### 利潤擔保

於二零一五年六月九日，本公司與賣方訂立有關農產品業務的收購協議，根據收購協議，賣方已向本公司保證和擔保，目標集團於以下年度的管理賬目所示的無形資產攤銷前及稅後的淨利潤：(i)截至二零一五年十二月三十一日止財政年度將不少於人民幣 500 百萬元(假設重組在截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的有關會計期首日已進行)及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止財政年度將不少於人民幣 600 百萬元，人民幣 500 百萬元及人民幣 600 百萬元均為(「利潤擔保」)。就利潤擔保而言，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的總擔保額應不少於人民幣 1,100 百萬元(「總擔保額」)。更多詳情及定義，請參閱本集團於二零一五年六月二十九日之通函。

根據目標集團截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度的管理賬目(其乃根據國際財務報告準則編製及由獨立核數師事務所根據香港審閱委聘準則第 2400 號(經修訂)「審閱過往財務報表之委聘」進行審閱)，目標集團截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度的無形資產攤銷前及稅後的淨利潤分別為人民幣 597.1 百萬元及人民幣 539.7 百萬元。因此，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的總利潤為人民幣 1,136.8 百萬元，多於總擔保額(人民幣 1,100 百萬元)。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團資產總額達人民幣10,490.7百萬元，於二零一五年十二月三十一日為人民幣38,235.9百萬元。於二零一六年七月八日完成出售購物商場業務後，本集團的資產總額顯著減少。

就二零一六年十二月三十一日的財務資源而言，本集團的銀行結餘和庫存現金為人民幣1,465.0百萬元（於二零一五年十二月三十一日：人民幣908.4百萬元）。

隨著交易於二零一六年七月八日完成，已收取總代價10億美元。除結清尚未償還的銀團貸款結餘外，亦已結清部分其他尚未償還銀行貸款及短期墊款。本集團流動資金及財務狀況自此得到明顯改善。

槓桿比率（按付息借款總額除以資產總額計算）於二零一六年十二月三十一日為零，而於二零一五年十二月三十一日為17.6%。

本集團主要以其營運產生的循環現金流償還其債項。加上出售購物商場業務所得款項，我們深信我們有充足的財務資源應對其未來債項的還款需求，以及支持其營運資金及未來業務擴展所需。

### 外幣匯率風險

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」）或其他獲授權買賣外匯之機構進行。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（取決於本集團以外幣計值的收益）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及銀行結餘均存放於香港及中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把收益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）及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。不論人民幣及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

於二零一六年十二月三十一日，本集團就持續經營業務已訂約但未撥備的未來資本開支約為人民幣11.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：無)，而本集團就持續經營業務已授權但未訂約的未來資本開支約為人民幣8.0百萬元(二零一五年十二月三十一日：無)。

### 人力資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用2,109名員工(二零一五年十二月三十一日：3,416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。截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪酬總額為約人民幣305.8百萬元(二零一五年：約人民幣281.8百萬元)。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，包括安排座談會，提升管理技巧及促進個人事業發展。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金計劃，而中國內地員工亦參與類似計劃。

### 股息

董事會並不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一五年：無)。

## 董事及高級管理人員簡介



### 執行董事

**戴永革先生**，48歲，於二零零七年十二月獲委任為執行董事及於二零零八年八月二十五日獲委任為主席，彼為董事會薪酬委員會及提名委員會成員，亦於二零零八年二月二十六日至二零一四年六月二十九日曾擔任行政總裁。

戴先生於地下商城管理項目擁有逾20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11年。戴先生為秀麗·好肯女士的胞弟，張興梅女士的配偶及戴彬先生的父親。



**王宏放先生**，57歲，於二零一四年六月獲委任為行政總裁，彼亦於二零零七年十二月獲委任為執行董事及於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行總裁（投資及融資）。

王先生於二零零三年加入人和集團，擁有逾22年的管理經驗，主要負責管理本集團的投資及融資。於二零零三年，彼獲委任為人和集團副主席，並於二零零六年擔任執行總裁。於加入人和集團前，彼於一九九四年至二零零零年期間擔任數間中國公司的管理職位。於二零零一年至二零零三年，王先生為哈爾濱巨容新能源有限公司總裁，負責其業務的整體規劃及管理。於一九八二年，王先生畢業於哈爾濱工業大學，取得自動化控制學士學位，並於一九九一年取得政治經濟學碩士學位。





## 董事及高級管理人員簡介



**戴彬先生**，25歲，於二零一四年六月獲委任為執行董事，並主要參與本公司的營運及管理。彼於二零一二年畢業於澳洲新南威爾士大學，取得商學學士學位，主修財務。戴彬先生為戴永革先生及張興梅女士的兒子。彼亦為秀麗•好肯女士的侄子。

### 非執行董事

**秀麗•好肯女士**，54歲，於二零零七年十一月獲委任為本公司非執行董事。好肯女士於一九九六年加入人和集團，負責協助執行董事制定本公司的業務策略。自一九九六年起，彼獲委任為哈爾濱人和董事，並於二零零二年獲委任為主席，目前仍為該公司主席。自二零零零年起，彼亦擔任哈爾濱寶榮董事。於一九八六年，好肯女士畢業於黑龍江大學，取得中國文學學士學位。好肯女士為戴永革先生的胞姐及戴彬先生的姑母。

**蔣梅女士**，45歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。蔣女士於二零零二年加入人和集團，負責協助執行董事制定本集團的業務策略。自二零零二年起，彼擔任哈爾濱人和世紀董事。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事。在加入人和集團前，彼於一九九三年至二零零零年期間擔任中國一間廣告公司的副總經理。於一九九一年，蔣女士畢業於北京舞蹈學院。

**張興梅女士**，48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20年的中國地下商城管理經驗。自一九九六年起，張女士獲委任為哈爾濱人和董事。彼亦自二零零零年起獲委任為哈爾濱寶榮董事，並自二零零二年起擔任哈爾濱人和世紀主席。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事，負責監察其地下商城項目的營運。於一九九二年，張女士畢業於黑龍江省哈爾濱經濟管理幹部學院，取得工商管理學士學位。張女士為戴永革先生的配偶及戴彬先生的母親。

## 董事及高級管理人員簡介

**張大濱先生**，58歲，於二零一四年六月獲調任為非執行董事，此前，彼自二零零七年十二月起一直擔任執行董事，並於二零零八年獲委任為本公司執行總裁(項目建設)。張先生於一九九九年加入人和集團，並於房地產策劃相關業務擁有逾23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。

**王春蓉女士**，48歲，自二零一四年六月起獲調任為非執行董事，此前，彼自二零零七年十二月起一直為執行董事。彼亦於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司副總裁(財務)。王女士於一九九六年加入人和集團，擁有逾26年財務管理經驗。王女士主要負責監察本集團的財務工作。於一九九六年至二零零零年，彼擔任哈爾濱人和集團財務部經理，自二零零二年起獲委任為哈爾濱人和董事，負責本集團財務管理。在加入人和集團前，彼於一九九零年至一九九六年於黑龍江省科技情報研究所會計部任職，並於二零零三年獲委任為人和集團副總裁。於一九九零年，王女士畢業於哈爾濱廣播電視大學。

## 獨立非執行董事

**范仁達先生**，56歲，於二零零七年加盟，擔任本公司獨立非執行董事。彼在美國取得工商管理碩士學位。彼為東源資本有限公司的主席兼董事總經理。之前，彼曾在多間國際財務機構擔任高級職位，並於一間在聯交所上市的公司擔任董事總經理。范先生擔任中信資源控股有限公司(股份代號：1205)、利民實業有限公司(股份代號：229)、統一企業中國控股有限公司(股份代號：220)、勒泰商業地產有限公司(股份代號：112)、中國廣核新能源控股有限公司(股份代號：1811)、國開國際投資有限公司(股份代號：1062)、國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)、同方友友控股有限公司(股份代號：1868)、上海實業城市開發集團有限公司(股份代號：563)、同方泰德國際科技有限公司(股份代號：1206)、天福(開曼)控股有限公司(股份代號：6868)及香港資源控股有限公司(股份代號：2882)(全部均為於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。





## 董事及高級管理人員簡介

**王勝利先生**，67歲，自二零零八年八月起獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司董事會薪酬委員會及提名委員會主席以及審核委員會成員。王先生為中國退伍軍事人員，於國防事務擁有逾41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**，66歲，自二零零八年八月起獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王先生於銀行及融資業擁有逾34年經驗。於一九七五年至一九九三年，彼於哈爾濱中國人民建設銀行多間分行任職，期間彼曾於多間分行的會計及投資部工作。於一九九一年及一九九三年，彼分別獲委任為中國人民建設銀行哈爾濱總行市場推廣部行長及高級經濟師。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行長。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**，60歲，於二零一二年獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位，並於美國 De Paul University 獲得工商管理碩士學位。梁先生擁有逾24年銀行工作經驗，並自二零零零年起於多間從事投資的公司擔任董事職位。

**鄧漢文先生**，58歲，於二零一二年獲委任為本公司獨立非執行董事。鄧先生畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位。鄧先生擁有超過29年工作經驗，自二零零六年起獲委任為一家國際電子產品分銷集團的供應鏈管理部門總監及自二零一三年四月起獲委任為一家於美國上市的全球3D印刷技術公司的供應鏈管理部門總監。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層

**楚成發先生**，49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25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任職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，52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29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。

**孫啟偉先生**，57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20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。

**耿孝國先生**，52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15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。





## 董事及高級管理人員簡介

**陳慧瑩女士**，41歲，本公司副總裁，負責本公司的資本市場營運。陳女士於二零一四年七月加入本集團。陳女士擁有超過15年企業融資及資本市場交易的經驗。加入本集團前，陳女士於香港接受律師培訓，隨後於二零零五年轉職到投資銀行，並自此於不同的投資銀行工作，包括瑞銀集團及摩根大通亞洲。於剛加入本集團前，彼為摩根大通亞洲股票資本市場部執行董事。陳女士於英國雪菲爾大學 (University of Sheffield) 取得法律學士學位。陳女士亦為香港特區之執業律師。

**李响先生**，35歲，本公司副總裁。李先生於二零一四年八月加入本集團，擁有超過9年投資銀行經驗。加入本集團前，李先生為摩根大通亞洲股票資本市場部副總裁。彼擁有英國牛津大學的碩士學位。

**王棟**，44歲，獲委任為本公司副總裁(財務)。王先生於二零一五年八月加入人和集團，擁有超過二十一年財務、投資及審計方面的經驗。王先生主要負責監察本集團的財務工作。在加入人和集團前，彼於東方集團財務公司任職項目部經理及中泰投資公司任職財務總監。王先生畢業於哈爾濱工業大學，取得工商管理碩士。彼乃中國註冊會計師協會會員。並獲黑龍江省人事廳評定為高級會計師。

# 董事會報告

董事提呈本公司及本集團截至二零一六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，其主要附屬公司於二零一六年十二月三十一日的主要業務載於財務報表附註17。

## 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<br>各項總額之百分比 |     |
|---------|--------------------|-----|
|         | 銷售額                | 購買額 |
| 最大客戶    | 2%                 |     |
| 五大客戶合計  | 5%                 |     |
| 最大供應商   |                    | 37% |
| 五大供應商合計 |                    | 56% |

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

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損及於該日的本公司狀況及本集團事務狀況載於財務報表第48至123頁。

## 轉撥至儲備

除股息前本公司權益股東應佔虧損人民幣14,583,909,000元(二零一五年：虧損人民幣4,435,683,000元)已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團截至二零一六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(二零一五年：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14。



## 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13。

## 股本

本集團於年內的股本變動詳情載於財務報表附註26(c)。

## 優先購買權

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

## 董事

於本財政年度的董事為：

### 主席

戴永革

### 執行董事

戴永革

王宏放

扈玉舟(於二零一六年十月二十五日辭任)

戴彬

周軍(於二零一六年十月二十五日辭任)

### 非執行董事

秀麗•好肯

蔣梅

張興梅

張大濱

王春蓉

### 獨立非執行董事

范仁達

王勝利

王一夫

梁松基

鄧漢文

## 董事會報告

### 董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第 14 至 17 頁。

### 董事服務合同及輪席

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

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

根據本公司的章程細則條文，秀麗•好肯女士、王春蓉女士、范仁達先生、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 9。董事袍金須於股東大會上獲股東批准通過。其他酬金則由本公司的董事會參照董事職責、能力及表現、本公司的營運，以及目前市場狀況的薪酬基準而定。



## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，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<br>(附註1) | 已發行股份／<br>相關股份數目 | 本公司的概約<br>權益百分比 |
|-------|-----------|---------------|------------------|-----------------|
| 戴永革先生 | 實益擁有人     | L             | 153,900,000      | 0.35%           |
|       | 於受控制法團的權益 | L (附註2)       | 16,146,900,132   | 36.72%          |
|       | 配偶權益      | L (附註3)       | 12,243,902,439   | 27.85%          |
|       | 於受控制法團的權益 | S             | 66,556,293       | 0.15%           |
| 王宏放先生 | 實益擁有人     | L             | 28,050,000       | 0.06%           |
|       | 於受控制法團的權益 | L             | 7,575,000        | 0.02%           |
| 張興梅女士 | 於受控制法團的權益 | L (附註4)       | 12,243,902,439   | 27.85%          |
|       | 配偶權益      | L (附註5)       | 16,300,800,132   | 37.07%          |
|       | 配偶權益      | S             | 66,556,293       | 0.15%           |
| 張大濱先生 | 實益擁有人     | L             | 3,000,000        | 0.00%           |
|       | 於受控制法團的權益 | L             | 13,100,000       | 0.03%           |
| 王春蓉女士 | 於受控制法團的權益 | L             | 33,600,000       | 0.07%           |

## 董事會報告

### (b) 於本公司相聯法團的股份中的好倉

| 董事姓名  | 身份        | 相聯法團名稱                     | 普通股數目     | 相聯法團的<br>已發行<br>股本百分比 |
|-------|-----------|----------------------------|-----------|-----------------------|
| 戴永革先生 | 實益擁有人     | 耀山投資有限公司<br>(「耀山」)         | 1         | 100.00%               |
|       | 於受控制法團的權益 | 超智投資有限公司<br>(「超智」)         | 1         | 100.00%               |
| 張興梅女士 | 實益擁有人     | Win Spread Limited         | 1         | 100.00%               |
|       | 於受控制法團的權益 | 地利集團控股有限公司                 | 1,351,171 | 100.00%               |
|       | 於受控制法團的權益 | 壽光地利農產品集團<br>有限公司<br>(附註6) | 1,627,160 | 67.86%                |
|       | 於受控制法團的權益 | 新喜有限公司                     | 1         | 100.00%               |

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 戴永革先生被視為於透過受控制法團超智、裕標控股有限公司及季澤有限公司持有的有關股份中擁有權益。
- (3) 戴永革先生被視為於其配偶張興梅女士持有的股份中擁有權益。
- (4) 張興梅女士被視為於透過受控制法團新喜有限公司持有的有關股份中擁有權益。
- (5) 張興梅女士被視為於其配偶戴永革先生持有的股份中擁有權益。
- (6) 共1,627,160股中，包括普通股及A類優先股，兩者均具有相同的投票權。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司或其聯營公司各董事或主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何其他權益或淡倉。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，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／<br>權益性質(附註1) | 本公司的概約<br>權益百分比 |
|--------------------|-----------|-----------------------|-----------------|
| 超智                 | 實益擁有人     | 15,383,738,082 (L)    | 34.99%          |
|                    | 實益擁有人     | 66,556,293 (S)        | 0.15%           |
| 耀山(附註2)            | 於受控制法團的權益 | 15,383,738,082 (L)    | 34.99%          |
|                    | 於受控制法團的權益 | 66,556,293 (S)        | 0.15%           |
| 新喜有限公司             | 實益擁有人     | 12,243,902,439 (L)    | 27.85%          |
| 壽光地利農產品集團有限公司      | 於受控制法團的權益 | 12,243,902,439 (L)    | 27.85%          |
| 地利集團控股有限公司         | 於受控制法團的權益 | 12,243,902,439 (L)    | 27.85%          |
| Win Spread Limited | 於受控制法團的權益 | 12,243,902,439 (L)    | 27.85%          |
| 中國人壽保險(集團)公司(附註3)  | 於受控制法團的權益 | 2,521,668,000 (L)     | 5.74%           |

## 董事會報告

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 戴永革先生於耀山的全部已發行股本中擁有權益，而耀山於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，戴永革先生及耀山被視作或當作於超智實益擁有的股份中擁有權益。
- (3) 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。根據中國人壽保險(海外)股份公司於二零一六年四月十八日呈報之披露表格，其不再持有本公司最少百分之五之股份權益。

除上文披露者外及就董事所知，於二零一六年十二月三十一日，概無任何其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部份第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須記錄在該條例所述之登記冊內之權益或淡倉。

## 足夠公眾持股量

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



## 購股權計劃

本公司已於二零零八年八月二十五日採納購股權計劃。於二零一六年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權。截至二零一六年十二月三十一日止年度並無授出、行使、註銷及已失效的購股權。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司未曾接獲有關於本公司股份或相關股份的任何其他權益或淡倉的通知。

## 董事於合同的權益

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

## 貸款及借款

有關本公司及本集團於二零一六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23。

## 持續關連交易

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱及確認，於二零一六年十二月三十一日，本公司的持續關連交易（如日期為二零零八年九月三十日的本公司招股章程所披露）一直獲豁免遵守上市規則第14A.73條有關申報、公告及獨立股東批准的規定，該等交易及如日期為二零一五年六月二十九日的本公司通函所披露的持續關連交易均以下列方式訂立：

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

## 董事會報告

### 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債摘要載於本年報第124頁。

### 退休計劃

本集團須按介乎合資格僱員薪金的18%至20%的比率向計劃作出供款。有關該等退休計劃的詳情載於財務報表附註27。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「守則」)的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一六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，二零一七年三月二十八日

# 公司管治報告

## 緒言

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

本公司自上市後一直採用守則內的守則條文，惟下文所述情況除外：

### 守則條文第 A.2.7 條

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

### 守則條文第 A.5.2 條

在回顧年內，由於提名委員會成員行程滿檔，委員會並無舉行會議。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。

### 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二零一六年五月十八日舉行的股東週年大會及股東特別大會。在主席缺席的情況下，本公司執行董事王宏放先生獲委任為股東週年大會及股東特別大會之替任主席。為確保主席及其他非執行董事(包括獨立非執行董事)能出席將來舉行的股東週年大會及股東特別大會，董事會將儘早確認股東週年大會及股東特別大會的日子並通知他們。

除以上披露外，截至二零一六年十二月三十一日，本公司並無任何偏離守則條文內的守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。經向全體董事作出具體查詢後，每一位董事確認，就彼等的證券買賣(如有)而言，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度(「有關期間」)已遵守標準守則所列明的規定準則。



## 董事培訓

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

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

## 董事會

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

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

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

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

## 公司管治報告

在回顧年內，董事會舉行了六次會議，各董事於會議及股東週年大會的出席率載於下表：

| 董事姓名                | 於有關期間<br>董事任期內<br>舉行的董事會 |               | 股東週年大會／<br>股東特別大會 |     |
|---------------------|--------------------------|---------------|-------------------|-----|
|                     | 會議數目                     | 董事會會議<br>出席次數 | 出席率               |     |
| <b>執行董事</b>         |                          |               |                   |     |
| 戴永革                 | 6                        | 6             | 100%              | 0/2 |
| 王宏放                 | 6                        | 5             | 83%               | 2/2 |
| 扈玉舟(於二零一六年十月二十五日辭任) | 6                        | 0             | 0%                | 0/2 |
| 戴彬                  | 6                        | 1             | 17%               | 0/2 |
| 周軍(於二零一六年十月二十五日辭任)  | 6                        | 4             | 67%               | 0/2 |
| <b>非執行董事</b>        |                          |               |                   |     |
| 秀麗•好肯               | 6                        | 0             | 0%                | 0/2 |
| 蔣梅                  | 6                        | 0             | 0%                | 0/2 |
| 張興梅                 | 6                        | 0             | 0%                | 0/2 |
| 張大濱                 | 6                        | 0             | 0%                | 0/2 |
| 王春蓉                 | 6                        | 2             | 33%               | 0/2 |
| <b>獨立非執行董事</b>      |                          |               |                   |     |
| 范仁達                 | 6                        | 5             | 83%               | 2/2 |
| 王勝利                 | 6                        | 1             | 17%               | 0/2 |
| 王一夫                 | 6                        | 5             | 83%               | 0/2 |
| 梁松基                 | 6                        | 5             | 83%               | 0/2 |
| 鄧漢文                 | 6                        | 3             | 50%               | 0/2 |



## 提名委員會

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

董事會的多元化政策概要如下：

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

在回顧年內，由於提名委員會成員行程滿檔，委員會並無舉行會議。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。

## 薪酬委員會

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

## 公司管治報告

在回顧年內，由於薪酬委員會成員行程滿檔，委員會並無舉行會議。

### 審核委員會

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

在回顧年內，審核委員會舉行了二次會議，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)   | 2      | 2      | 100% |
| 王勝利       | 2      | 1      | 50%  |
| 王一夫       | 2      | 2      | 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7,600,000元及人民幣1,800,000元。



## 問責及審計

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

## 內部監控

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

- **控制環境**

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

- **風險管理**

本公司管理層擁有多年的經營經驗，為公司制定了明確的戰略目標和經營目標。

- **控制活動**

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

- **資訊與溝通**

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

## 公司管治報告

### 投資者關係、股東的溝通及股東權利

#### 目的

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

#### 與股東的溝通

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

#### 股東權利

##### (一) 股東召開股東特別大會的方式及在會議提出建議的程序

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

##### (二) 股東查詢

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



### 資料披露

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

### 重要事項

本公司於香港聯交所上市之股份獲納入以下指數及名單：

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

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境

環境保護是企業可持續發展的基本條件，我們非常重視生態環境的保護。通過細心規劃業務、現代建設運營設施、科學實施可持續的運營方式，我們致力於在各個環節和各個經營過程推行節能減排，力爭在環境友好的基礎上實現企業的可持續發展。

本公司所有經營設施均按照國家節能建築標準進行設計、施工建設和科學使用，所有建築的立項、建設均通過第三方機構的節能審查，並在項目竣工後由政府相關部門進行驗收。

本公司的所有經營設備均按照國家節能要求進行採購，設備能耗均符合國家節能標準，例如市場內部採用電動車辦公車等。

### 1. 排放物

本公司主要業務為農產品批發市場的經營，因此沒有工業廢氣、廢水和固體廢棄物的排放。

- (1) 廢物：由於農產品交易所產生的主要廢棄物主要有果蔬損耗，均可自然降解並可循環利用；各個市場均委託專業公司對市場內廢棄物進行定期處理，保持市場環境的衛生整潔。
- (2) 廢水：主要為農產品交易所產生的生活性廢水及少量經營性用水，不涉及大量廢水排放和處理。
- (3) 廢氣：基本不涉及大量溫室氣體或其他廢氣的排放。





## 2. 資源使用

公司所有的農產品批發市場在立項建設時就按照節能、節水的要求規劃、設計，在運營過程中也制定相應的節能節水管理制度提高資源使用效率，降低資源消耗和環境成本。

- (1) 節電：我們的主要耗電為市場內照明及一般辦公室用電，我們所有的批發市場採用了LED節能等以降低能耗。市場內的倉儲設施也符合國家節能標準，冷庫及恆溫等倉儲設施的規劃、設計和建設均達到了國內先進水平，節能效果較好。我們定期組織對商戶節點的宣傳工作，鼓勵市場業戶節約用電。
- (2) 節水：批發市場內經營性用水主要用於衛生保潔，生活性用水比例較少。批發市場內大部分地面均以水泥鋪平，並建有先進的防塵鋼構頂棚，因此經營性節水效果明顯。我們也在各市場經常宣傳節約用水。
- (3) 其他：公司逐步全面推進市場交易結算電子化，很大程度上降低了紙張消耗；同時積極推進電子化辦公室，實施了辦公室節約用電、紙張循環再使用等環保措施。

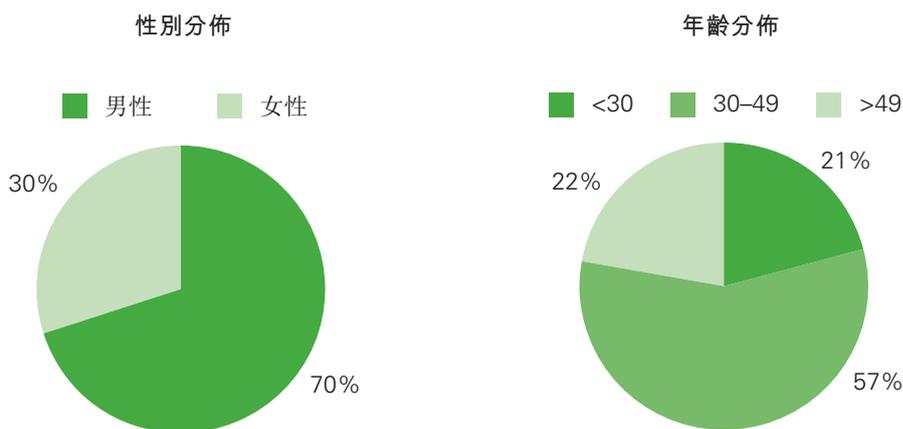
## 環境、社會及管治報告

### B. 社會

#### 1. 僱傭及勞工常規

截至二零一六年十二月三十一日，集團員工人數約2,300人，聘用形式皆符合僱傭條例及勞動法律法規。99%員工位於中國大陸。其中男性和女性的比例為70%：30%；年齡小於30歲、30-49歲、及超過49歲的人員的比例分別為21%，57%及22%。

我們認可多元化的員工背景，同時在人員招聘上，不會基於任何性別、年齡、家庭角色、婚姻狀況或殘疾而歧視任何潛在人員。



#### 2. 僱員健康及工作環境的安全

我們嚴格按照僱傭條例及國家勞動法制定作息時間組織辦公。公司每年為員工提供體檢服務。新員工入職時也需要出具權威的第三方體檢機構出具的體檢報告，同時公司為員工按國家標準繳納各項社會、醫療保險、公積金，並為員工發放節假日補貼及獎金。

公司主營業務以農產品批發市場經營為主，沒有高危作業相關業務，工作環境沒有粉塵、化學、物理輻射等污染。





### 3. 僱員發展及培訓

我們認為僱員提供個人及職業發展機會，從而提高職位吸引力和提升工作滿意度的價值。因此，為管理職位和普通員工皆提供了包括新員工入職培訓、管理者培訓、業務培訓和職業化培訓等多元化的培訓。

### 4. 勞工聘用準則

集團遵守一切用工所在地勞動法規，嚴禁聘用童工，並保證為按照相關法律及法規要求為全體員工繳納社保公積金。集團根據用工要求招聘員工，嚴禁性別歧視。

### 5. 供應商、供應鏈管理

集團營運的大部分產品和服務採購均通過招標進行，嚴格遵循招標流程，並實施一套供應商管理考核辦法，以確保產品和服務的品質，以及履約過程的專業性。

由於集團涉及的所有業務均為初級農產品，因此不存在工業污染的風險，並且集團對交易所產生的廢棄物每日定時處理，因此也不存在相關的環境風險。

集團所經營的產品關係到周邊居民的日常生活，社會功能較為突出，因此不存在較大的社會風險，我們各個市場的運營都均得到了當地政府的大力支持。

### 6. 產品責任

公司以經營農產品批發市場為主要業務，各市場的供應商主要是蔬菜、水果等初級農產品批發銷售的商戶，所有初級農產品第一責任人為各個業戶。農產品批發市場對其所在城市周邊居民日常生活有較大影響，是國家菜籃子工程的重要環節。因此，我們在各市場均建設了農產品檢測中心，負責所在市場的各種初級農產品每日抽檢，全力杜絕農藥殘留等問題產品流入市場交易，保障菜籃子安全。

## 環境、社會及管治報告

### 7. 反貪污

集團嚴格遵守香港及中國所有關於反貪污的法規。集團嚴禁在運營過程中有任何賄賂及貪污的腐敗行為，並提醒員工必須避免可能產生利益衝突的行為並及時向公司申報。

集團對新入職員工進行系統的入職培訓，並於勞動合同中簽訂非競業協議和保密協議用於規範員工行為和規避相關風險。

### 8. 社區投資

集團組織多項文化、體育活動，例如：按月組織當月生日員工的歡慶活動，定期組織員工進行足球、籃球比賽，定期組織員工觀看足球比賽等；多樣化的活動安排，很好地增強了員工與企業之間的凝聚力。



## 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)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於48至第123頁人和商業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註和主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒布的《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)真實而公允地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港審核準則》(「《香港審核準則》」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及開曼群島對於我們審計合併財務報表的相關道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行守則要求的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

#### 終止經營業務與出售虧損的核算

請參閱合併財務報表附註6及第76至第77頁的會計政策。

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理該事項

於本年度，公開招標未能吸引任何買家，本公司與其控股股東訂立協議，處置其購物商場分部（「出售事項」），其中包括23個已落成的購物商場，11個在建購物商場和10個正在規劃並已取得建築許可的購物商場（統稱為「出售組合」），總對價為65億元人民幣。出售事項於二零一六年七月八日完成交易，全部對價已於二零一六年十二月三十一日收取。

出售組合是 貴集團一項重要的獨立業務，於合併財務報表中列作終止經營業務。管理層計算得出的出售虧損為人民幣137億元。

基於這項交易對合併財務報表的重要性，我們將終止經營業務及其出售虧損的核算確定為關鍵的審計事項。

我們為了評估終止經營業務及其出售虧損的核算執行的審計程序包括：

- 檢查與出售事項有關的文件，包括第三方代理人的招標文件、銷售協議、獨立股東批文及有關的董事會會議記錄和公告，以識別任何對核算具有重要性的事項；
- 將收到的議定對價與銀行結單和其他相關文件進行比較；
- 檢查與出售事項相關的交易完成文件，通過將資產和負債出售清單與 貴集團會計記錄進行比較，確定易手日期；
- 重新計算出售事項產生的虧損，並將我們的計算結果與管理層計算得出的損失數額進行比較；及
- 參考當前會計標準的要求，考慮出售事項於合併財務報表的分類和披露。

## 合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告事項。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而公允的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審核準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合伙人是吳國強。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一七年三月二十八日

# 合併損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

|                         | 附註   | 2016年<br>人民幣千元      | 2015年<br>人民幣千元<br>重列<br>(附註6) |
|-------------------------|------|---------------------|-------------------------------|
| <b>持續經營業務</b>           |      |                     |                               |
| 收入                      | 4(a) | <b>1,001,765</b>    | 386,640                       |
| 毛利                      |      | <b>1,001,765</b>    | 386,640                       |
| 其他收入                    | 5    | <b>127,409</b>      | 44,461                        |
| 行政費用                    |      | <b>(490,488)</b>    | (412,036)                     |
| 商譽減值虧損                  | 16   | <b>-</b>            | (1,132,950)                   |
| 其他經營費用                  |      | <b>(591,135)</b>    | (240,435)                     |
| <b>持續經營業務的經營溢利/(虧損)</b> |      | <b>47,551</b>       | (1,354,320)                   |
| 融資收入                    |      | <b>7,124</b>        | 19,822                        |
| 融資費用                    |      | <b>(26,126)</b>     | (2,190)                       |
| <b>融資(費用)/收入淨額</b>      | 7(b) | <b>(19,002)</b>     | 17,632                        |
| <b>持續經營業務的稅前溢利/(虧損)</b> | 7    | <b>28,549</b>       | (1,336,688)                   |
| 所得稅                     | 8    | <b>(116,827)</b>    | (35,677)                      |
| <b>年度持續經營業務虧損</b>       |      | <b>(88,278)</b>     | (1,372,365)                   |
| <b>終止經營業務</b>           |      |                     |                               |
| 終止經營業務的稅後虧損             | 6(a) | <b>(14,513,350)</b> | (3,164,388)                   |
| <b>年度虧損</b>             |      | <b>(14,601,628)</b> | (4,536,753)                   |
| <b>以下各方應佔部分：</b>        |      |                     |                               |
| 本公司權益股東                 |      | <b>(14,583,909)</b> | (4,435,683)                   |
| 非控股權益                   |      | <b>(17,719)</b>     | (101,070)                     |
| <b>年度虧損</b>             |      | <b>(14,601,628)</b> | (4,536,753)                   |

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。



**合併損益表**  
截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

|                        | 附註 | 2016年<br>人民幣千元      | 2015年<br>人民幣千元<br>重列<br>(附註6) |
|------------------------|----|---------------------|-------------------------------|
| <b>以下各方應佔虧損：</b>       |    |                     |                               |
| 本公司權益股東                |    |                     |                               |
| — 持續經營業務               |    | <b>(88,278)</b>     | (1,372,365)                   |
| — 終止經營業務               |    | <b>(14,495,631)</b> | (3,063,318)                   |
|                        |    | <b>(14,583,909)</b> | (4,435,683)                   |
| 非控股權益                  |    |                     |                               |
| — 終止經營業務               |    | <b>(17,719)</b>     | (101,070)                     |
| <b>年度虧損</b>            |    | <b>(14,601,628)</b> | (4,536,753)                   |
| <b>每股基本及攤薄虧損(人民幣分)</b> | 12 | <b>(33.17)</b>      | (11.99)                       |
| 持續經營業務                 |    | <b>(0.20)</b>       | (3.71)                        |
| 終止經營業務                 |    | <b>(32.97)</b>      | (8.28)                        |

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 合併損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

|                          | 附註 | 2016年<br>人民幣千元      | 2015年<br>人民幣千元<br>重列<br>(附註6) |
|--------------------------|----|---------------------|-------------------------------|
| 年度虧損                     |    | <b>(14,601,628)</b> | (4,536,753)                   |
| 年度其他全面收益(扣除稅項及經重新分類調整後)： |    |                     |                               |
| 將會重新分類至損益的項目：            |    |                     |                               |
| 換算境外業務的財務報表的匯兌差額         | 11 | <b>(46,327)</b>     | (260,807)                     |
| <b>年度全面收益總額</b>          |    | <b>(14,647,955)</b> | (4,797,560)                   |
| 以下各方應佔部分：                |    |                     |                               |
| 本公司權益股東                  |    | <b>(14,630,236)</b> | (4,696,490)                   |
| 非控股權益                    |    | <b>(17,719)</b>     | (101,070)                     |
| <b>年度全面收益總額</b>          |    | <b>(14,647,955)</b> | (4,797,560)                   |
| 年度全面收益總額：                |    |                     |                               |
| 持續經營業務                   |    | <b>61,098</b>       | (1,080,976)                   |
| 終止經營業務                   |    | <b>(14,709,053)</b> | (3,716,584)                   |
| <b>年度全面收益總額</b>          |    | <b>(14,647,955)</b> | (4,797,560)                   |

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 合併財務狀況表

二零一六年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

|                    | 附註     | 2016年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2015年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>非流動資產</b>       |        |                          |                          |
| 物業和設備              | 13     | 683,893                  | 535,719                  |
| 投資物業               | 14     | –                        | 23,001,104               |
| 無形資產               | 15     | 6,034,550                | 6,358,083                |
| 商譽                 | 16     | 386,380                  | 750,172                  |
| 其他資產               | 20     | 21,682                   | 1,077,057                |
| 遞延稅項資產             | 24(b)  | –                        | 137,332                  |
| 應收賬款和其他資產          | 19     | –                        | 261,642                  |
| <b>非流動資產總額</b>     |        | <b>7,126,505</b>         | 32,121,109               |
| <b>流動資產</b>        |        |                          |                          |
| 存貨                 | 18     | 46,538                   | 4,770,016                |
| 應收賬款和其他資產          | 19     | 1,852,670                | 436,421                  |
| 銀行結餘和庫存現金          | 21     | 1,464,956                | 908,400                  |
| <b>流動資產總額</b>      |        | <b>3,364,164</b>         | 6,114,837                |
| <b>流動負債</b>        |        |                          |                          |
| 付息借款               | 23(ii) | –                        | 4,681,113                |
| 應付賬款和其他應付款         | 22     | 1,969,737                | 5,157,236                |
| 本期稅項               | 24(a)  | 50,262                   | 46,821                   |
| <b>流動負債總額</b>      |        | <b>2,019,999</b>         | 9,885,170                |
| <b>流動資產／(負債)淨額</b> |        | <b>1,344,165</b>         | (3,770,333)              |
| <b>資產總額減流動負債</b>   |        | <b>8,470,670</b>         | 28,350,776               |

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 合併財務狀況表

二零一六年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

|                      | 附註    | 2016年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2015年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>非流動負債</b>         |       |                          |                          |
| 付息借款                 | 23(i) | -                        | 2,067,480                |
| 長期租金按金               |       | -                        | 17,282                   |
| 遞延稅項負債               | 24(b) | <b>1,505,484</b>         | 4,609,915                |
| 預收款項                 | 25    | -                        | 21,867                   |
| <b>非流動負債總額</b>       |       | <b>1,505,484</b>         | 6,716,544                |
| <b>資產淨值</b>          |       |                          |                          |
| <b>資本和儲備</b>         |       |                          |                          |
| 股本                   | 26(c) | <b>366,604</b>           | 366,604                  |
| 儲備                   | 26(d) | <b>6,598,582</b>         | 21,228,818               |
| <b>本公司權益股東應佔權益總額</b> |       | <b>6,965,186</b>         | 21,595,422               |
| <b>非控股權益</b>         |       | -                        | 38,810                   |
| <b>權益總額</b>          |       | <b>6,965,186</b>         | 21,634,232               |

董事會於二零一七年三月二十八日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王宏放  
董事

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 合併權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

| 附註                  | 本公司權益股東應佔部分          |                           |                              |                             |                              |                           |                            |               |             |           | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------|-------------|-----------|----------------|---------------|
|                     | 股本<br>人民幣千元<br>26(c) | 股份溢價<br>人民幣千元<br>26(d)(i) | 資本贖回儲備<br>人民幣千元<br>26(d)(ii) | 資本盈餘<br>人民幣千元<br>26(d)(iii) | 法定儲備基金<br>人民幣千元<br>26(d)(iv) | 匯兌儲備<br>人民幣千元<br>26(d)(v) | 合併儲備<br>人民幣千元<br>26(d)(vi) | 保留盈利<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |           |                |               |
| 於2015年1月1日的結餘       | 186,376              | 6,179,085                 | 7,508                        | 129,488                     | 635,443                      | (10,659)                  | 128,704                    | 11,172,519    | 18,428,464  | 139,880   | 18,568,344     |               |
| <b>2015年權益變動</b>    |                      |                           |                              |                             |                              |                           |                            |               |             |           |                |               |
| 年度虧損                | -                    | -                         | -                            | -                           | -                            | -                         | -                          | (4,435,683)   | (4,435,683) | (101,070) | (4,536,753)    |               |
| 其他全面收益              | -                    | -                         | -                            | -                           | -                            | (260,807)                 | -                          | -             | (260,807)   | -         | (260,807)      |               |
| 全面收益總額              | -                    | -                         | -                            | -                           | -                            | (260,807)                 | -                          | (4,435,683)   | (4,696,490) | (101,070) | (4,797,560)    |               |
| 根據供股計劃發行股份          | 83,592               | 2,561,500                 | -                            | -                           | -                            | -                         | -                          | -             | 2,645,092   | -         | 2,645,092      |               |
| 就收購業務發行的股份          | 96,636               | 5,121,720                 | -                            | -                           | -                            | -                         | -                          | -             | 5,218,356   | -         | 5,218,356      |               |
| 轉入儲備基金<br>26(d)(iv) | -                    | -                         | -                            | -                           | 3,213                        | -                         | -                          | (3,213)       | -           | -         | -              |               |
| 於2015年12月31日的結餘     | 366,604              | 13,862,305                | 7,508                        | 129,488                     | 638,656                      | (271,466)                 | 128,704                    | 6,733,623     | 21,595,422  | 38,810    | 21,634,232     |               |

| 附註                  | 本公司權益股東應佔部分          |                           |                              |                             |                              |                           |                            |                          |              |          | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|----------|----------------|---------------|
|                     | 股本<br>人民幣千元<br>26(c) | 股份溢價<br>人民幣千元<br>26(d)(i) | 資本贖回儲備<br>人民幣千元<br>26(d)(ii) | 資本盈餘<br>人民幣千元<br>26(d)(iii) | 法定儲備基金<br>人民幣千元<br>26(d)(iv) | 匯兌儲備<br>人民幣千元<br>26(d)(v) | 合併儲備<br>人民幣千元<br>26(d)(vi) | 保留盈利/<br>(累計虧損)<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元  |          |                |               |
| 於2016年1月1日的結餘       | 366,604              | 13,862,305                | 7,508                        | 129,488                     | 638,656                      | (271,466)                 | 128,704                    | 6,733,623                | 21,595,422   | 38,810   | 21,634,232     |               |
| <b>2016年權益變動</b>    |                      |                           |                              |                             |                              |                           |                            |                          |              |          |                |               |
| 年度虧損                | -                    | -                         | -                            | -                           | -                            | -                         | -                          | (14,583,909)             | (14,583,909) | (17,719) | (14,601,628)   |               |
| 其他全面收益              | -                    | -                         | -                            | -                           | -                            | (46,327)                  | -                          | -                        | (46,327)     | -        | (46,327)       |               |
| 全面收益總額              | -                    | -                         | -                            | -                           | -                            | (46,327)                  | -                          | (14,583,909)             | (14,630,236) | (17,719) | (14,647,955)   |               |
| 出售終止經營業務            | -                    | -                         | -                            | -                           | -                            | -                         | -                          | -                        | -            | (21,091) | (21,091)       |               |
| 轉入儲備基金<br>26(d)(iv) | -                    | -                         | -                            | -                           | 63,174                       | -                         | -                          | (63,174)                 | -            | -        | -              |               |
| 於2016年12月31日的結餘     | 366,604              | 13,862,305                | 7,508                        | 129,488                     | 701,830                      | (317,793)                 | 128,704                    | (7,913,460)              | 6,965,186    | -        | 6,965,186      |               |

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 合併現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

|                    | 附註    | 2016年<br>人民幣千元      | 2015年<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------|---------------------|----------------|
| <b>經營活動</b>        |       |                     |                |
| 年度虧損               |       | <b>(14,601,628)</b> | (4,536,753)    |
| 調整項目：              |       |                     |                |
| 折舊                 | 7(c)  | <b>47,974</b>       | 44,014         |
| 攤銷                 | 7(c)  | <b>324,333</b>      | 140,397        |
| 融資費用／(收入)淨額        | 7(b)  | <b>296,750</b>      | (173,509)      |
| 出售物業和設備收益淨額        | 5     | <b>(1,115)</b>      | (1,050)        |
| 出售投資物業虧損           |       | –                   | 120            |
| 出售終止經營業務虧損淨額       | 6(a)  | <b>13,726,610</b>   | –              |
| 投資物業公允價值變動         | 14    | <b>763,085</b>      | 4,441,711      |
| 應收賬款減值虧損           | 7(c)  | –                   | 135,420        |
| 商譽減值虧損             | 16    | –                   | 1,132,950      |
| 所得稅                | 8     | <b>(23,368)</b>     | (1,000,628)    |
| <b>營運資金變動前經營溢利</b> |       |                     |                |
| 銀行存款減少             |       | <b>59,673</b>       | 13,123         |
| 應收賬款和其他資產(增加)／減少   |       | <b>(11,526)</b>     | 103,671        |
| 應付賬款和其他應付款(減少)／增加  |       | <b>(59,215)</b>     | 309,483        |
| 存貨增加               |       | <b>(19,543)</b>     | (125,153)      |
| <b>經營活動產生的現金</b>   |       |                     |                |
|                    |       | <b>502,030</b>      | 483,796        |
| 退還所得稅              |       | <b>478</b>          | 12,153         |
| 已付所得稅              | 24(a) | <b>(198,830)</b>    | (56,767)       |
| <b>經營活動產生的現金淨額</b> |       |                     |                |
|                    |       | <b>303,678</b>      | 439,182        |

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。有關終止經營業務的現金流量參閱附註6(c)。



## 合併現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

|                         | 附註    | 2016年<br>人民幣千元     | 2015年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|-------|--------------------|----------------|
| <b>投資活動</b>             |       |                    |                |
| 出售終止經營業務(扣除已出售的現金)      | 6(b)  | 6,273,471          | —              |
| 出售投資物業所得淨款項             |       | 641                | 3,572          |
| 出售物業和設備所得淨款項            |       | 1,415              | 2,120          |
| 已收利息                    |       | 9,309              | 42,599         |
| 購入物業和設備                 |       | (110,731)          | (6,777)        |
| 增置投資物業                  |       | (52,334)           | (891,065)      |
| 購入貸款應收款付款               |       | (252,087)          | (837,780)      |
| 出售貸款應收款所得款項             |       | 252,087            | 837,780        |
| 收購業務(包含所收購的現金)          |       | —                  | 7              |
| 收購項目預付按金                |       | (773,000)          | —              |
| 償還收購項目的按金               |       | 300,000            | —              |
| 定期存款(增加)/減少             |       | (50,000)           | 51,552         |
| <b>投資活動產生/(所用)的現金淨額</b> |       | <b>5,598,771</b>   | (797,992)      |
| <b>融資活動</b>             |       |                    |                |
| 新增貸款所得款項                |       | 1,144,476          | 3,936,682      |
| 償還貸款                    |       | (4,043,521)        | (1,525,125)    |
| 償還優先票據                  |       | (1,053,051)        | (480,747)      |
| 通過優先票據招標償還              |       | —                  | (3,471,671)    |
| 預收/(償還)董事               | 31(b) | 1,838,340          | (19,670)       |
| 已收關聯方提供的營運資金            | 31(b) | —                  | 100,000        |
| 償還關聯方                   | 31(b) | (2,918,176)        | (100,000)      |
| 預付關聯方的利息費用              |       | 3,809              | (3,809)        |
| 預付關聯方的租金費用              |       | (45,273)           | (25,048)       |
| 根據供股計劃發行股份所得款項          |       | —                  | 2,645,092      |
| 已付利息                    |       | (343,587)          | (649,300)      |
| <b>融資活動(所用)/產生的現金淨額</b> |       | <b>(5,416,983)</b> | 406,404        |
| <b>現金和現金等價物增加淨額</b>     |       | <b>485,466</b>     | 47,594         |
| <b>於1月1日的現金和現金等價物</b>   |       | <b>908,400</b>     | 832,941        |
| <b>外幣匯率變動的影響</b>        |       | <b>21,090</b>      | 27,865         |
| <b>於12月31日的現金和現金等價物</b> | 21    | <b>1,414,956</b>   | 908,400        |

第56至第123頁的附註屬本財務報表的一部分。有關終止經營業務的現金流量參閱附註6(c)。

# 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」)開發、租賃和管理購物商場業務以及經營農產品批發市場。於二零一五年七月二十七日，本公司收購了利駿有限公司的全部股權(「收購」)，後者間接持有七家在中國農產品批發市場經營的附屬公司的100%股權。於本年度，公開招標未能吸引任何買家，本公司與其控股股東訂立協議，處置其購物商場分部(「出售事項」)，其中包括23個已落成的購物商場，11個在建購物商場和10個正在規劃並已取得建築許可的購物商場(統稱為「出售組合」)，總對價為人民幣65億元。出售事項於二零一六年七月八日完成交易，全部對價已於二零一六年十二月三十一日收取。在出售事項完成交易後，本集團主要於中國農產品批發市場經營業務。

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

國際會計準則委員會頒布了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。這些準則在本集團及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

截至二零一六年十二月三十一日止年度合併財務報表涵蓋本集團。編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

## 2 主要會計政策(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

非流動資產和持有待售的出售組合按賬面金額與公允價值減出售成本兩者中的較低者入賬(參閱附註2(v))。

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

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

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的影響估計不確定因素的討論內容，載列於附註33。

### (c) 功能和呈列貨幣

本合併財務報表以人民幣(「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(「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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (d) 附屬公司和非控股權益

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

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

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

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

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

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

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註2(j))後入賬，除非該投資列作持有待售(或劃入持有待售的出售組合)(參閱附註2(v))。

## 2 主要會計政策(續)

### (e) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

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

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

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

當年內處置的現金產出單元的任何應佔購入商譽的金額均包括在處置項目的損益內。

### (f) 投資物業

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

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (f) 投資物業(續)

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

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

#### (g) 物業和設備

##### (i) 確認和計量

物業和設備項目以及租賃改良工程以成本減去累計折舊和累計減值損失(參閱附註2(j)(ii))計量。

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

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

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

##### (ii) 其後支出

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

## 2 主要會計政策(續)

### (g) 物業和設備(續)

#### (iii) 折舊

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

折舊是以直線法在物業和設備項目各組成部分的預計可用期限內在損益中確認。

於本年度以及比較年度的預計可用期限如下：

|          |       |
|----------|-------|
| • 機器設備   | 5至10年 |
| • 辦公室設備  | 5至10年 |
| • 運輸工具   | 5至20年 |
| • 租賃改良工程 | 3至20年 |

本集團會在每個匯報日審閱折舊方法、可用期限和殘值，並隨情況作出調整。

### (h) 無形資產(商譽除外)

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

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

|             |     |
|-------------|-----|
| • 有利的定期租賃合約 | 20年 |
|-------------|-----|

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (i) 租賃資產

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

##### (i) 本集團租入資產的分類

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

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

##### (ii) 以融資租賃購入的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)確認為物業和設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如本集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註2(g)。減值虧損按照附註2(j)(ii)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)

### (i) 租賃資產(續)

#### (iii) 經營租賃費用

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

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

### (j) 資產減值

#### (i) 其他應收款減值

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

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (j) 資產減值(續)

##### (i) 其他應收款減值(續)

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

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

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

## 2 主要會計政策(續)

### (j) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產的減值

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

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

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

#### — 計算可收回數額

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

#### — 確認減值虧損

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (j) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產的減值(續)

###### — 轉回減值虧損

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

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

##### (iii) 中期財務報告和減值

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

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

## 2 主要會計政策(續)

### (k) 存貨

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

#### (i) 物業發展

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

#### (ii) 貿易商品

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

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

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

### (l) 應收賬款和其他應收款

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (m) 附息借款

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

#### (n) 應付賬款和其他應付款

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

#### (o) 現金和現金等價物

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

#### (p) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃供款

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

##### (ii) 辭退福利

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

## 2 主要會計政策(續)

### (q) 所得稅

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (q) 所得稅(續)

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

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

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

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

## 2 主要會計政策(續)

### (r) 已作出財務擔保、準備和或有負債

#### (i) 已作出財務擔保

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

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

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

#### (iii) 透過企業合併承擔的或有負債

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (r) 已作出財務擔保、準備和或有負債(續)

##### (iii) 其他準備和或有負債

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

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

#### (s) 收入確認

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

##### (i) 經營租賃的租金收入

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

## 2 主要會計政策(續)

### (s) 收入確認(續)

#### (ii) 轉讓經營權的收入

在日常業務中轉讓經營權的收入在符合以下所有條件時予以確認：

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

轉讓經營權的收入不包括銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

#### (iii) 佣金收入

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

#### (iv) 銷售貨品

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (s) 收入確認(續)

##### (v) 服務

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

##### (vi) 股息收入

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

##### (vii) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

##### (viii) 政府補助

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

## 2 主要會計政策(續)

### (t) 外幣換算

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

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

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

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

### (u) 借款費用

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

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (v) 持有待售的非流動資產和終止經營業務

##### (i) 持有待售的非流動資產

如果一項非流動資產(或出售組合)的賬面金額極可能通過出售而不是持續使用而收回，並且可以在當前狀況下出售，該資產(或出售組合)便會劃歸為持有待售。出售組合是指在一項單獨交易中一併處置的一組資產，以及與將在交易中轉讓的這些資產直接相關的負債。

當本集團承諾進行涉及失去一家附屬公司控制權的出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留該附屬公司的非控股權益，該附屬公司的所有資產及負債於符合上述有關劃歸為持有待售的條件時會劃歸為持有待售。

非流動資產(和出售組合中所有個別資產與負債)在劃歸為持有待售前，會按照劃歸前的會計政策計量最新的賬面金額。其後，由初始劃歸為持有待售至處置為止，非流動資產(下文所述的若干資產除外)或出售組合按其賬面金額與公允價值減去出售成本後所得數額兩者中的較低額予以確認。就本集團和本公司的財務報表而言，這項計量政策的主要例外項目包括遞延稅項資產、金融資產(於附屬公司的投資除外)和投資物業。這些資產即使劃歸為持有待售，也會繼續按照附註2所載的會計政策計量。

初始劃歸為持有待售和其後在持有待售時重新計量而產生的減值虧損均在損益中確認。只要非流動資產一直劃歸為持有待售或包括在已劃歸為持有待售的出售組合中，便不會計提折舊或攤銷。

## 2 主要會計政策(續)

### (v) 持有待售的非流動資產和終止經營業務(續)

#### (ii) 終止經營業務

終止經營業務是指本集團業務的一個組成部分，而這部分的經營和現金流量能與本集團其他部分明確地分開。終止經營業務代表一項獨立的主要業務或一個主要經營地區，或是一項單一協調的擬對一項獨立的主要業務或一個主要經營地區進行處置的計劃的一部分，或只是為了再出售而收購的附屬公司。

進行處置或經營符合劃歸為持有待售的條件(如為較早的時間)時，便會劃歸為終止經營業務。放棄經營也會劃歸為終止經營業務。

如果某項經營已劃歸為終止經營業務，便會在損益表上以單一金額列示，包括以下金額：

- 終止經營業務的稅後損益；及
- 按公允價值減去出售成本後所得數額進行計量所確認的稅後收益或損失，或者對構成終止經營業務的資產或出售組合進行處置所確認的稅後收益或損失。

重新呈報比較數額，以披露截至本報告期末的所有終止經營業務。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策(續)

#### (w) 關聯方

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

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

#### (x) 股息

股息在宣派的期間確認為負債。

## 2 主要會計政策(續)

### (y) 分部報告

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

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

## 3 會計政策的修訂

國際會計準則理事會頒布了多項經修訂的《國際財務報告準則》。這些修訂在本集團的當前會計期間首次生效。這些修訂對本集團本期或前期已編製和呈報的業績和財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 4 收入和分部報告

#### (a) 收入

|       | 持續經營業務         |                | 終止經營業務         |                | 總額             |                |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|       | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 經營租賃  | 243,473        | 101,623        | 239,313        | 481,860        | 482,786        | 583,483        |
| 轉讓經營權 | —              | —              | —              | 2,186          | —              | 2,186          |
| 佣金收入  | 758,292        | 285,017        | —              | —              | 758,292        | 285,017        |
|       | 1,001,765      | 386,640        | 239,313        | 484,046        | 1,241,078      | 870,686        |

本集團的客戶基礎多元化，年內並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上(二零一五年：無)。

#### (b) 分部報告

本集團透過業務線管理業務，業務線可分為購物商場開發、租賃和管理以及農產品批發市場營運。於二零一五年七月以前，本集團僅擁有購物商場開發、租賃和管理這個業務線。本集團於二零一五年七月購入農產品批發市場業務(「收購項目」)。

由於購物商場開發、租賃和管理分部已於二零一六年七月八日出售(參閱附註6)，持續經營業務的分部損益、資產和負債為農產品批發市場分部這個單一經營分部的數字。

本集團所有業務均位於中國，因此無須呈報區域分部報告。

## 5 其他收入

|             | 持續經營業務         |                | 終止經營業務         |                | 總額             |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 市場服務費收入     | 126,606        | 44,461         | –              | –              | 126,606        | 44,461         |
| 物業管理和相關服務收入 | –              | –              | 54,731         | 97,916         | 54,731         | 97,916         |
| 出售物業和設備收益淨額 | 148            | –              | 967            | 1,050          | 1,115          | 1,050          |
| 政府補助        | 466            | –              | 89             | –              | 555            | –              |
| 其他          | 189            | –              | 8,255          | 6,011          | 8,444          | 6,011          |
|             | 127,409        | 44,461         | 64,042         | 104,977        | 191,451        | 149,438        |

## 6 終止經營業務

於本年度，本公司訂立了一份銷售協議，處置其購物商場分部，其中包括23個已落成的購物商場，11個在建購物商場和10個正在規劃並已取得建築許可的購物商場。銷售協議項下擬進行的出售事項已獲本公司獨立股東於二零一六年五月十八日召開的股東特別大會通過。出售事項於二零一六年七月八日完成交易，本公司控股股東以人民幣65億元的對價收購出售組合。出售組合為本集團一項重要的獨立業務，以終止經營業務呈列，可比合併損益表及其他全面收益已重列，以分開呈報終止經營業務和持續經營業務。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 6 終止經營業務(續)

#### (a) 終止經營業務的業績

|                           | 附註   | 2016年<br>人民幣千元      | 2015年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|------|---------------------|----------------|
| 收入                        | 4(a) | 239,313             | 484,046        |
| 銷售成本                      |      | -                   | (1,231)        |
| <b>毛利</b>                 |      | <b>239,313</b>      | 482,815        |
| 其他收入                      | 5    | 64,042              | 104,977        |
| 行政費用                      |      | (84,601)            | (289,965)      |
| 其他經營費用                    |      | (103,490)           | (211,953)      |
| 投資物業評估減值淨額                | 14   | (763,085)           | (4,441,711)    |
| 出售投資物業虧損                  |      | -                   | (120)          |
| <b>經營虧損</b>               |      | <b>(647,821)</b>    | (4,355,957)    |
| 融資收入                      |      | 5,632               | 708,992        |
| 融資費用                      |      | (284,746)           | (553,728)      |
| <b>融資(費用)/收入淨額</b>        | 7(b) | <b>(279,114)</b>    | 155,264        |
| <b>稅前虧損</b>               | 7    | <b>(926,935)</b>    | (4,200,693)    |
| 所得稅                       | 8    | 140,195             | 1,036,305      |
| <b>本年度終止經營業務的稅後經營虧損淨額</b> |      | <b>(786,740)</b>    | (3,164,388)    |
| 出售終止經營業務虧損                |      | (13,726,610)        | -              |
| <b>終止經營業務的稅後虧損</b>        |      | <b>(14,513,350)</b> | (3,164,388)    |
| 以下各方應佔終止經營業務虧損：           |      |                     |                |
| 本公司權益股東                   |      | (14,495,631)        | (3,063,318)    |
| 非控股權益                     |      | (17,719)            | (101,070)      |
| <b>本年度終止經營業務虧損</b>        |      | <b>(14,513,350)</b> | (3,164,388)    |

## 6 終止經營業務(續)

### (b) 出售交易對本集團財務狀況的影響

|                  | 附註 | 2016年7月8日<br>人民幣千元  |
|------------------|----|---------------------|
| <b>資產</b>        |    |                     |
| 物業和設備            |    | (12,212)            |
| 投資物業，按公允價值       | 14 | (22,267,390)        |
| 商譽               | 16 | (363,792)           |
| 存貨               |    | (4,745,898)         |
| 其他資產             |    | (1,079,350)         |
| 遞延稅項資產           |    | (137,818)           |
| 應收賬款和其他資產        |    | (637,190)           |
| 銀行結餘和庫存現金        |    | (226,529)           |
|                  |    | (29,470,179)        |
| <b>負債</b>        |    |                     |
| 應付賬款和其他應付款       |    | 3,412,503           |
| 附息借款             |    | 2,930,219           |
| 遞延稅項負債           |    | 2,873,596           |
| 本期稅項             |    | 6,160               |
|                  |    | 9,222,478           |
| <b>資產和負債的淨影響</b> |    | <b>(20,247,701)</b> |
| 已收以現金支付的對價       |    | 6,500,000           |
| 已出售的銀行結餘和庫存現金    |    | (226,529)           |
| <b>現金流入淨額</b>    |    | <b>6,273,471</b>    |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 6 終止經營業務(續)

#### (c) 終止經營業務所用的現金流量

|                 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 經營活動(所用)／產生現金淨額 | (30,725)       | 316,973        |
| 投資活動所用現金淨額      | (52,966)       | (875,389)      |
| 融資活動(所用)／產生現金淨額 | (72,985)       | 92,909         |
| 本年度現金流量淨額       | (156,676)      | (465,507)      |

### 7 稅前溢利／(虧損)

#### (a) 員工開支

|            | 持續經營業務         |                | 終止經營業務         |                | 總額             |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 工資、薪金和其他福利 | 261,675        | 197,529        | 44,122         | 84,294         | 305,797        | 281,823        |
| 界定供款退休計劃供款 | 17,053         | 5,535          | 5,854          | 10,843         | 22,907         | 16,378         |
|            | 278,728        | 203,064        | 49,976         | 95,137         | 328,704        | 298,201        |

## 7 稅前溢利／(虧損)(續)

### (b) 融資(費用)／收入淨額

|                            | 持續經營業務         |                | 終止經營業務         |                | 總額             |                |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 融資收入                       |                |                |                |                |                |                |
| — 銀行存款的利息收入                | 7,124          | 191            | 358            | 16,820         | 7,482          | 17,011         |
| — 應收貸款收入                   | -              | -              | 1,827          | 25,588         | 1,827          | 25,588         |
| — 優先票據招標收益                 | -              | -              | -              | 581,491        | -              | 581,491        |
| — 外匯收益淨額                   | -              | 19,631         | -              | 1,027          | -              | 20,658         |
| — 應收賬款的利息收入                | -              | -              | 3,447          | 84,066         | 3,447          | 84,066         |
|                            | 7,124          | 19,822         | 5,632          | 708,992        | 12,756         | 728,814        |
| 融資費用                       |                |                |                |                |                |                |
| — 附息借款的利息                  | (19,068)       | (2,049)        | (289,782)      | (631,803)      | (308,850)      | (633,852)      |
| 減：資本化為投資<br>物業和存貨<br>的利息支出 | -              | -              | -              | 96,540         | -              | 96,540         |
|                            | (19,068)       | (2,049)        | (289,782)      | (535,263)      | (308,850)      | (537,312)      |
| — 外匯(虧損)／收益<br>淨額          | (5,979)        | -              | 5,323          | -              | (656)          | -              |
| — 應收賬款的折現影響                | -              | -              | -              | (17,993)       | -              | (17,993)       |
| — 銀行手續費及其他                 | (1,079)        | (141)          | (287)          | (472)          | (1,366)        | (613)          |
|                            | (26,126)       | (2,190)        | (284,746)      | (553,728)      | (310,872)      | (555,918)      |
|                            | (19,002)       | 17,632         | (279,114)      | 155,264        | (298,116)      | 172,896        |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 7 稅前溢利／(虧損)(續)

#### (c) 其他項目

|                 | 附註      | 持續經營業務         |                | 終止經營業務         |                | 總額             |                |
|-----------------|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 |         | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| 折舊              |         | 45,174         | 36,603         | 2,800          | 7,411          | 47,974         | 44,014         |
| 攤銷              | 15      | 324,333        | 140,397        | -              | -              | 324,333        | 140,397        |
| 廣告費用            |         | 2,364          | 2,112          | 6,992          | 11,811         | 9,356          | 13,923         |
| 修理和維護           |         | 20,693         | 17,214         | 32,869         | 78,061         | 53,562         | 95,275         |
| 公用事業費用          |         | 39,676         | 11,622         | 21,219         | 42,096         | 60,895         | 53,718         |
| 經營租賃費用          |         | 136,769        | 60,455         | 4,966          | 11,052         | 141,735        | 71,507         |
| 核數師酬金           |         |                |                |                |                |                |                |
| — 審核服務          |         | 5,859          | 12,738         | 3,741          | 9,906          | 9,600          | 22,644         |
| — 稅務服務          |         | -              | -              | 78             | 88             | 78             | 88             |
| 應收租金減直接開支       |         |                |                |                |                |                |                |
| 人民幣14,716,000元  |         |                |                |                |                |                |                |
| (2015年：         |         |                |                |                |                |                |                |
| 人民幣37,081,000元) |         | -              | -              | (224,597)      | (531,068)      | (224,597)      | (531,068)      |
| 應收賬款減值虧損        | 19(iii) | -              | -              | -              | 135,420        | -              | 135,420        |

## 8 所得稅

(a) 合併損益表所示的所得稅：

|                                 | 持續經營業務         |                | 終止經營業務         |                | 總額             |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
| <b>本期稅項 — 年度準備</b><br>(附註24(a)) |                |                |                |                |                |                |
| 中國企業所得稅                         |                |                |                |                |                |                |
| 本年度準備                           | 197,659        | 70,785         | 6,797          | 18,190         | 204,456        | 88,975         |
| 以往年度準備不足<br>／(過剩)               | 252            | (9)            | 3,245          | (16,069)       | 3,497          | (16,078)       |
|                                 | 197,911        | 70,776         | 10,042         | 2,121          | 207,953        | 72,897         |
| <b>遞延稅項</b>                     |                |                |                |                |                |                |
| 暫時性差異的撥回和<br>產生(附註24(b))        | (81,084)       | (35,099)       | (150,237)      | (1,038,426)    | (231,321)      | (1,073,525)    |
|                                 | 116,827        | 35,677         | (140,195)      | (1,036,305)    | (23,368)       | (1,000,628)    |

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，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%（二零一五年：25%）。
- (ii) 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。
- (iii) 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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 所得稅(續)

(b) 稅項支出和會計溢利／(虧損)按適用稅率計算的對賬：

|                       | 持續經營業務         |                | 終止經營業務              |                | 總額                  |                |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                       | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元      | 2015年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元      | 2015年<br>人民幣千元 |
| 所得稅前溢利／(虧損)           | <b>28,549</b>  | (1,336,688)    | <b>(14,653,545)</b> | (4,200,693)    | <b>(14,624,996)</b> | (5,537,381)    |
| 按照中國法定所得稅<br>稅率計算的所得稅 | <b>7,137</b>   | (334,172)      | <b>(3,663,386)</b>  | (1,050,173)    | <b>(3,656,249)</b>  | (1,384,345)    |
| 未使用的可抵扣虧損的<br>稅項影響    | <b>52,122</b>  | 34,855         | <b>38,101</b>       | 58,778         | <b>90,223</b>       | 93,633         |
| 非應稅費用的影響              | <b>57,568</b>  | 334,994        | <b>3,484,808</b>    | (45,415)       | <b>3,542,376</b>    | 289,579        |
| 其他                    | -              | -              | <b>282</b>          | 505            | <b>282</b>          | 505            |
|                       | <b>116,827</b> | 35,677         | <b>(140,195)</b>    | (1,036,305)    | <b>(23,368)</b>     | (1,000,628)    |

## 9 董事酬金

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

|                  | 薪金、津貼和 |        | 酌定花紅  | 退休    | 總額     |
|------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
|                  | 董事袍金   | 實物利益   |       | 計劃供款  |        |
|                  | 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  |
| <b>2016年</b>     |        |        |       |       |        |
| 主席               |        |        |       |       |        |
| 戴永革              | -      | 22,081 | -     | 14    | 22,095 |
| 執行董事             |        |        |       |       |        |
| 王宏放              | -      | 13,955 | -     | -     | 13,955 |
| 周軍(於2016年10月離任)  | -      | 3,165  | -     | -     | 3,165  |
| 戴彬               | -      | 4,294  | -     | -     | 4,294  |
| 扈玉舟(於2016年10月離任) | -      | 6,945  | -     | -     | 6,945  |
| 非執行董事            |        |        |       |       |        |
| 秀麗•好肯            | -      | 1,073  | -     | -     | 1,073  |
| 蔣梅               | -      | 1,073  | -     | -     | 1,073  |
| 張興梅              | -      | 1,073  | -     | -     | 1,073  |
| 張大濱              | -      | 1,073  | -     | -     | 1,073  |
| 王春蓉              | -      | 1,073  | -     | -     | 1,073  |
| 獨立非執行董事          |        |        |       |       |        |
| 范仁達              | -      | 430    | -     | -     | 430    |
| 王一夫              | -      | 322    | -     | -     | 322    |
| 王勝利              | -      | 322    | -     | -     | 322    |
| 梁松基              | -      | 322    | -     | -     | 322    |
| 鄧漢文              | -      | 322    | -     | -     | 322    |
|                  | -      | 57,523 | -     | 14    | 57,537 |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 9 董事酬金(續)

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

## 10 最高酬金人士

在五位酬金最高的人士中，三位(二零一五年：三位)為董事，其薪金詳情載於附註9。另外兩位人士(二零一五年：兩位)的薪金總額載列如下：

|         | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 薪金和其他酬金 | 12,591         | 11,793         |
| 退休計劃供款  | 32             | 30             |
|         | <b>12,623</b>  | 11,823         |

該兩位(二零一五年：兩位)酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

|                             | 2016年<br>人數 | 2015年<br>人數 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| 港幣5,000,001元 – 港幣6,500,000元 | 1           | 1           |
| 港幣6,500,001元 – 港幣8,000,000元 | 1           | 1           |

## 11 其他全面收益

|                               | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 換算境外業務的財務報表的匯兌差異<br>— 稅前和稅後金額 | (46,327)       | (260,807)      |

## 12 每股基本及攤薄虧損

每股基本虧損是按照本公司普通股權益股東的應佔虧損人民幣14,583,909,000元(二零一五年：虧損人民幣4,435,683,000元)以及於報告期內已發行普通股的加權平均數43,966,100,000股(二零一五年：36,993,328,000股普通股)計算。

在截至二零一六年和二零一五年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算基礎與每股基本虧損相同。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 12 每股基本及攤薄虧損(續)

用於計算每股基本及攤薄虧損的本公司普通股股東應佔虧損如下：

|           | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元<br>重列 |
|-----------|----------------|----------------------|
| 持續經營業務    | (88,278)       | (1,372,365)          |
| 終止經營業務    | (14,495,631)   | (3,063,318)          |
| 普通股股東應佔虧損 | (14,583,909)   | (4,435,683)          |

### 13 物業和設備

| 附註           | 機器設備<br>人民幣千元 | 辦公室設備<br>人民幣千元 | 運輸工具<br>人民幣千元 | 租賃改良工程<br>人民幣千元 | 在建工程<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|
| 成本           |               |                |               |                 |               |             |
| 於2015年1月1日   | -             | 47,720         | 602,233       | -               | -             | 649,953     |
| 匯兌儲備         | -             | 583            | 35,100        | -               | -             | 35,683      |
| 收購業務         | 33,312        | 34,380         | 4,444         | -               | -             | 72,136      |
| 增置           | -             | 5,542          | 1,235         | -               | -             | 6,777       |
| 處置           | -             | (1,612)        | (3,151)       | -               | -             | (4,763)     |
| 於2015年12月31日 | 33,312        | 86,613         | 639,861       | -               | -             | 759,786     |
| 於2016年1月1日   | 33,312        | 86,613         | 639,861       | -               | -             | 759,786     |
| 匯兌儲備         | -             | 918            | 40,371        | -               | -             | 41,289      |
| 增置           | 4,325         | 6,546          | 505           | 55,376          | 111,613       | 178,365     |
| 處置           | -             | (1,209)        | (1,128)       | -               | -             | (2,337)     |
| 轉自在建工程       | 2,087         | 1,006          | -             | 4,790           | -             | 7,883       |
| 轉入物業和設備      | -             | -              | -             | -               | (7,883)       | (7,883)     |
| 出售終止經營業務     | -             | (37,798)       | (32,552)      | -               | -             | (70,350)    |
| 於2016年12月31日 | 39,724        | 56,076         | 647,057       | 60,166          | 103,730       | 906,753     |

### 13 物業和設備(續)

|              | 機器設備<br>人民幣千元 | 辦公室設備<br>人民幣千元 | 運輸工具<br>人民幣千元 | 租賃改良工程<br>人民幣千元 | 在建工程<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|
| 附註           |               |                |               |                 | (i)           |             |
| <b>累計折舊</b>  |               |                |               |                 |               |             |
| 於2015年1月1日   | -             | 31,603         | 144,135       | -               | -             | 175,738     |
| 匯兌儲備         | -             | 384            | 7,291         | -               | -             | 7,675       |
| 年度折舊         | 1,174         | 8,756          | 34,417        | -               | -             | 44,347      |
| 處置時撥回        | -             | (1,390)        | (2,303)       | -               | -             | (3,693)     |
| 於2015年12月31日 | 1,174         | 39,353         | 183,540       | -               | -             | 224,067     |
| 於2016年1月1日   | 1,174         | 39,353         | 183,540       | -               | -             | 224,067     |
| 匯兌儲備         | -             | 532            | 10,350        | -               | -             | 10,882      |
| 年度折舊         | 4,689         | 9,005          | 33,562        | 830             | -             | 48,086      |
| 處置時撥回        | -             | (726)          | (1,311)       | -               | -             | (2,037)     |
| 出售終止經營業務     | -             | (30,883)       | (27,255)      | -               | -             | (58,138)    |
| 於2016年12月31日 | 5,863         | 17,281         | 198,886       | 830             | -             | 222,860     |
| <b>賬面淨值</b>  |               |                |               |                 |               |             |
| 於2015年12月31日 | 32,138        | 47,260         | 456,321       | -               | -             | 535,719     |
| 於2016年12月31日 | 33,861        | 38,795         | 448,171       | 59,336          | 103,730       | 683,893     |

(i) 在建項目涉及的款項人民幣102,641,000元與租賃改良工程有關。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 14 投資物業

|              | 附註   | 已落成物業<br>人民幣千元      | 在建物業<br>人民幣千元      | 總額<br>人民幣千元         |
|--------------|------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 按公允價值：       |      |                     |                    |                     |
| 於2015年1月1日   |      | 16,083,700          | 10,114,346         | 26,198,046          |
| 增置           |      | 1,169,269           | 76,432             | 1,245,701           |
| 處置           |      | (932)               | –                  | (932)               |
| 公允價值調整       |      | (1,687,337)         | (2,754,374)        | (4,441,711)         |
| 於2015年12月31日 |      | 15,564,700          | 7,436,404          | 23,001,104          |
| 於2016年1月1日   |      | <b>15,564,700</b>   | <b>7,436,404</b>   | <b>23,001,104</b>   |
| 增置           |      | <b>27,801</b>       | <b>1,570</b>       | <b>29,371</b>       |
| 自在建物業轉入已落成物業 |      | <b>125,683</b>      | <b>(125,683)</b>   | –                   |
| 公允價值調整       |      | <b>(397,384)</b>    | <b>(365,701)</b>   | <b>(763,085)</b>    |
| 出售終止經營業務     | 6(b) | <b>(15,320,800)</b> | <b>(6,946,590)</b> | <b>(22,267,390)</b> |
| 於2016年12月31日 |      | –                   | –                  | –                   |

所有投資物業已於本年度全部處置(參閱附註6(b))。

## 15 無形資產

|                     | 優惠的定期<br>租賃合約<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元   | 總額<br>人民幣千元      |
|---------------------|------------------------|---------------|------------------|
| <b>成本：</b>          |                        |               |                  |
| 於2015年1月1日          | –                      | 11,123        | 11,123           |
| 匯兌儲備                | –                      | 690           | 690              |
| 收購業務增置(i)           | 6,486,667              | –             | 6,486,667        |
| <b>於2015年12月31日</b> | <b>6,486,667</b>       | <b>11,813</b> | <b>6,498,480</b> |
| 於2016年1月1日          | <b>6,486,667</b>       | <b>11,813</b> | <b>6,498,480</b> |
| 匯兌儲備                | –                      | <b>800</b>    | <b>800</b>       |
| <b>於2016年12月31日</b> | <b>6,486,667</b>       | <b>12,613</b> | <b>6,499,280</b> |
| <b>累計攤銷：</b>        |                        |               |                  |
| 於2015年1月1日          | –                      | –             | –                |
| 本年度攤銷(i)            | (140,397)              | –             | (140,397)        |
| <b>於2015年12月31日</b> | <b>(140,397)</b>       | <b>–</b>      | <b>(140,397)</b> |
| 於2016年1月1日          | <b>(140,397)</b>       | –             | <b>(140,397)</b> |
| 本年度攤銷(i)            | <b>(324,333)</b>       | –             | <b>(324,333)</b> |
| <b>於2016年12月31日</b> | <b>(464,730)</b>       | <b>–</b>      | <b>(464,730)</b> |
| <b>賬面淨值：</b>        |                        |               |                  |
| <b>於2015年12月31日</b> | <b>6,346,270</b>       | <b>11,813</b> | <b>6,358,083</b> |
| <b>於2016年12月31日</b> | <b>6,021,937</b>       | <b>12,613</b> | <b>6,034,550</b> |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 15 無形資產(續)

本年度攤銷數額已計入合併損益表內的「其他經營費用」項下。

- (i) 本集團(作為承租方)與農產品批發市場所有者(作為出租方)訂立了為期20年的租賃協議，據此，擬付的租金低於市場租金的公允價值。於二零一五年七月二十七日(收購日)，本集團按公允價值將優惠的定期租賃協議確認為無形資產，金額為人民幣6,486,667,000元。該金額已按直線法在租賃協議的合約期內攤銷。本年度攤銷金額人民幣324,333,000元(二零一五年：人民幣140,397,000元)已計入合併損益表內的「其他經營費用」項下。

### 16 商譽

人民幣千元

#### 成本：

|            |           |
|------------|-----------|
| 於2015年1月1日 | 363,792   |
| 通過收購增購(i)  | 1,519,330 |

於2015年12月31日 1,883,122

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 於2016年1月1日       | 1,883,122 |
| 出售終止經營業務(附註6(b)) | (363,792) |

於2016年12月31日 1,519,330

#### 累計減值虧損：

|              |             |
|--------------|-------------|
| 於2015年1月1日   | —           |
| 2015年減值虧損(i) | (1,132,950) |

於2015年12月31日和2016年12月31日 (1,132,950)

#### 賬面金額：

|              |         |
|--------------|---------|
| 於2015年12月31日 | 750,172 |
|--------------|---------|

於2016年12月31日 386,380

## 16 商譽(續)

- (i) 為數人民幣386,380,000元的商譽與收購農產品批發市場有關，該交易已於二零一五年七月二十七日完成。所收購業務被確認為一個現金產出單元，該現金產出單元的可收回數額是根據使用價值計算而釐定。這些計算方法使用現金流量預測(基於經管理層批准的財務預算)，共涵蓋10年。由於農產品批發市場營運穩定，可按管理層的最佳估計預測，因此採用較長的預測期。超出10年期的現金流量按估計加權平均增長率2.5%推斷，此做法與行業報告進行預測的方法一致。現金流量以折現率15.44%折現。所用折現率是能反映特定業務風險的稅前折現率。

## 17 於附屬公司的權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司直接或間接持有下列附屬公司的權益。下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司(全部均為私營公司)詳情。

| 附屬公司名稱             | 註冊成立/<br>成立地點及日期       | 已發行/<br>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<br>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<br>2007年12月18日      | 港幣1元                             | -         | 100% | 投資控股             |
| 利駿有限公司             | 英屬維爾京群島<br>2015年3月30日  | 2美元                              | 100%      | -    | 投資控股             |
| 壽光地利農產品<br>物流園有限公司 | 中國壽光<br>2014年12月18日    | 註冊資本<br>32,600美元<br>實繳資本美元零元     | -         | 100% | 租賃和管理農<br>產品批發市場 |
| 沈陽壽光地利農副<br>產品有限公司 | 中國沈陽<br>2014年11月14日    | 註冊資本<br>人民幣200,000元<br>實繳資本人民幣零元 | -         | 100% | 租賃和管理農<br>產品批發市場 |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 17 於附屬公司的權益(續)

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

在中國註冊成立的實體只有中文名稱，英文譯名僅供參考。

於二零一六年十二月三十一日，本集團附屬公司並無持有重大非控股權益。

## 18 存貨

|       | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 在建物業  | –              | 2,774,142      |
| 已落成物業 | –              | 1,953,409      |
| 商品    | <b>46,538</b>  | 42,465         |
|       | <b>46,538</b>  | 4,770,016      |

終止經營業務的存貨已於本年度處置(參閱附註6(b))。

## 19 應收賬款和其他資產

|         | 附註       | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元 |
|---------|----------|------------------|----------------|
| 應收賬款    | (i)/(ii) | –                | 482,689        |
| 銀行存款    |          | –                | 65,616         |
| 收購按金    | (iv)     | <b>400,000</b>   | 110,000        |
| 應收關聯方款項 | 31(c)    | <b>1,400,060</b> | 32,024         |
| 其他      |          | <b>52,610</b>    | 165,271        |
|         |          | <b>1,852,670</b> | 855,600        |
| 減：呆賬準備  | (iii)    | –                | (157,537)      |
|         |          | <b>1,852,670</b> | 698,063        |
| 代表：     |          |                  |                |
| — 非流動   |          | –                | 261,642        |
| — 流動    |          | <b>1,852,670</b> | 436,421        |
|         |          | <b>1,852,670</b> | 698,063        |

終止經營業務的應收賬款和其他資產已於本年度處置(參閱附註6(b))。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 19 應收賬款和其他資產(續)

#### (i) 轉讓經營權產生的應收賬款

|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 1年內    | -              | 68,584         |
| 1年以上   | -              | 414,105        |
|        | -              | 482,689        |
| 減：呆賬準備 | -              | (157,537)      |
|        | -              | 325,152        |

#### (ii) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款和其他資產中的應收賬款的賬齡分析如下：

|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 6個月內   | -              | 390            |
| 6個月至1年 | -              | 7,349          |
| 3年以上   | -              | 474,950        |
|        | -              | 482,689        |

## 19 應收賬款和其他資產(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(j)(i))。

呆賬準備的變動如下：

|          | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於1月1日    | 157,537        | 22,117         |
| 出售終止經營業務 | (157,537)      | -              |
| 已確認減值損失  | -              | 135,420        |
| 於12月31日  | -              | 157,537        |

### (iv) 收購按金

餘額為在中國收購新項目的按金。截至二零一五年十二月三十一日的餘額已於本年度處置(參閱附註6(b))。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 20 其他資產

|            | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 銀行存款       | –              | 50,841         |
| 建築工程預付款    | <b>21,682</b>  | 792,051        |
| 收購非控股權益預付款 | –              | 234,165        |
|            | <b>21,682</b>  | 1,077,057      |

終止經營業務的其他資產已於本年度處置(參閱附註6(b))。

### 21 銀行結餘和庫存現金

|                   | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元 |
|-------------------|------------------|----------------|
| 庫存現金              | <b>23,150</b>    | 12,917         |
| 銀行結餘              | <b>1,441,806</b> | 895,483        |
|                   | <b>1,464,956</b> | 908,400        |
| 代表：               |                  |                |
| — 現金和現金等價物        | <b>1,414,956</b> | 908,400        |
| — 原定於3個月以上到期的定期存款 | <b>50,000</b>    | –              |
|                   | <b>1,464,956</b> | 908,400        |

## 22 應付賬款和其他應付款

|           | 附註    | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元 |
|-----------|-------|------------------|----------------|
| 預收款項      |       | 141,639          | 999,234        |
| 應付建築工程款項  | (ii)  | 83,543           | 1,638,699      |
| 其他應付稅項    |       | 6,854            | 142,940        |
| 按金        | (iii) | 133,253          | 805,312        |
| 應付關聯方     | 31(c) | 1,560,243        | 1,241,681      |
| 應付薪金及福利費用 |       | 17,801           | 26,137         |
| 應付專業服務費用  |       | 12,061           | 19,835         |
| 應付利息      |       | —                | 105,268        |
| 其他        |       | 14,343           | 178,130        |
|           |       | <b>1,969,737</b> | 5,157,236      |

(i) 終止經營業務的應付賬款和其他應付款已於本年度處置(參閱附註6(b))。

(ii) 應付建築工程款項於年終的賬齡分析如下：

|                  | 於2016年<br>人民幣千元 | 於2015年<br>人民幣千元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 於1年內到期或須於接獲通知時償還 | 83,543          | 1,638,699       |

(iii) 按金主要是指租戶為享有在經營租賃合約期滿時續租的特權而支付的按金，以及本集團為方便在農產品批發市場使用交易結算系統的付款流程而向客戶收取的按金。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 23 附息借款

(i) 非流動附息借款包括：

|                 | 附註     | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|-----------------|--------|----------------|----------------|
| 優先票據            |        | -              | 1,045,045      |
| 有抵押銀行貸款         |        | -              | 5,198,548      |
| 其他金融機構的有抵押貸款    |        | -              | 500,000        |
|                 |        | -              | 6,743,593      |
| 減：長期銀行貸款的即期部分   | 23(ii) | -              | (3,131,068)    |
| 其他金融機構長期貸款的即期部分 | 23(ii) | -              | (500,000)      |
| 優先票據的即期部分       | 23(ii) | -              | (1,045,045)    |
|                 |        | -              | 2,067,480      |

所有附息借款已於年內償還或處置(參閱附註6(b))。

(ii) 短期貸款和借款包括：

|                 | 附註    | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------|----------------|----------------|
| 無抵押政府貸款         |       | -              | 5,000          |
| 優先票據的即期部分       | 23(i) | -              | 1,045,045      |
| 長期銀行貸款的即期部分     | 23(i) | -              | 3,131,068      |
| 其他金融機構長期貸款的即期部分 | 23(i) | -              | 500,000        |
|                 |       | -              | 4,681,113      |

## 23 附息借款(續)

(iii) 銀行貸款、其他金融機構貸款和政府貸款的還款期如下：

|               | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 1年內或須於接獲通知時償還 | -              | 3,636,068      |
| 1至2年          | -              | 716,980        |
| 2至5年          | -              | 1,127,500      |
| 5年後           | -              | 223,000        |
|               | -              | 5,703,548      |

## 24 合併財務狀況表所示的所得稅

(a) 合併財務狀況表中所示的當期稅項：

|                   | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>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               | 46,821         | 18,538         |
| 年度準備              | 204,456        | 88,975         |
| 已付稅項              | (198,830)      | (56,767)       |
|                   | 52,447         | 50,746         |
| 以往年度利得稅準備餘額       | 3,975          | (3,925)        |
|                   | 56,422         | 46,821         |
| 出售終止經營業務          | (6,160)        | -              |
|                   | 50,262         | 46,821         |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 24 合併財務狀況表所示的所得稅(續)

#### (b) 已確認的遞延稅項資產和負債

已在合併財務狀況表確認的遞延稅項資產/(負債)的組成部分和本年度變動如下：

|                  | 稅項虧損             | 投資物業重估             | 企業合併<br>產生的<br>遞延稅項負債 | 應收賬款的<br>折現影響   | 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              |
| 於2015年1月1日       | 103,086          | (3,357,736)        | (701,967)             | 32,176          | (3,924,441)        |
| 收購業務             | -                | -                  | (1,621,667)           | -               | (1,621,667)        |
| 在損益中計入/(列支)      | 18,588           | 1,014,124          | 57,331                | (16,518)        | 1,073,525          |
| 於2015年12月31日     | 121,674          | (2,343,612)        | (2,266,303)           | 15,658          | (4,472,583)        |
| 於2016年1月1日       | <b>121,674</b>   | <b>(2,343,612)</b> | <b>(2,266,303)</b>    | <b>15,658</b>   | <b>(4,472,583)</b> |
| 在損益中計入/(列支)      | <b>1,348</b>     | <b>138,635</b>     | <b>92,200</b>         | <b>(862)</b>    | <b>231,321</b>     |
| 出售終止經營業務(附註6(b)) | <b>(123,022)</b> | <b>2,204,977</b>   | <b>668,619</b>        | <b>(14,796)</b> | <b>2,735,778</b>   |
| 於2016年12月31日     | -                | -                  | <b>(1,505,484)</b>    | -               | <b>(1,505,484)</b> |

#### (c) 未確認的遞延稅項負債

於二零一六年十二月三十一日，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3,206,749,000元(二零一五年：人民幣4,365,116,000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320,675,000元(二零一五年：人民幣373,488,000元)。

### 25 非流動預收款項

這是指本集團從農產品批發市場租戶收到的付款。

## 26 資本和儲備

### (a) 權益組成部分的變動

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

|                               | 資本             |                   |              |               |                  |                    | 總額                |
|-------------------------------|----------------|-------------------|--------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|
|                               | 股本             | 股份溢價              | 贖回儲備         | 資本盈餘          | 匯兌儲備             | 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             |
| 於2015年1月1日的結餘                 | 186,376        | 6,179,085         | 7,508        | 92,168        | (324,759)        | (3,119,716)        | 3,020,662         |
| <b>2015年權益變動：</b>             |                |                   |              |               |                  |                    |                   |
| 年度全面收益總額                      | -              | -                 | -            | -             | 30,349           | 275,286            | 305,635           |
| 根據供股計劃發行的股份                   | 83,592         | 2,561,500         | -            | -             | -                | -                  | 2,645,092         |
| 就收購業務發行的股份                    | 96,636         | 5,121,720         | -            | -             | -                | -                  | 5,218,356         |
| 於2015年12月31日和<br>2016年1月1日的結餘 | <b>366,604</b> | <b>13,862,305</b> | <b>7,508</b> | <b>92,168</b> | <b>(294,410)</b> | <b>(2,844,430)</b> | <b>11,189,745</b> |
| <b>2016年權益變動：</b>             |                |                   |              |               |                  |                    |                   |
| 年度全面收益總額                      | -              | -                 | -            | -             | 307,649          | (166,463)          | 141,186           |
| 於2016年12月31日的結餘               | <b>366,604</b> | <b>13,862,305</b> | <b>7,508</b> | <b>92,168</b> | <b>13,239</b>    | <b>(3,010,893)</b> | <b>11,330,931</b> |

### (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二零一六年十二月三十一日止年度末期股息(二零一五年：無)。

#### (iii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准和派發的應付本公司權益股東的股息

本公司董事於本年度沒有核准或派發屬於上一財政年度的股息(二零一五年：無)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 資本和儲備(續)

#### (c) 股本

|                 | 2016年             |                | 2015年      |         |
|-----------------|-------------------|----------------|------------|---------|
|                 | 股數<br>千股          | 人民幣千元          | 股數<br>千股   | 人民幣千元   |
| 法定股本：           |                   |                |            |         |
| 每股面值港幣0.01元的普通股 | <b>80,000,000</b> |                | 80,000,000 |         |
| 已發行及繳足股本：       |                   |                |            |         |
| 於1月1日           | <b>43,966,100</b> | <b>366,604</b> | 21,148,132 | 186,376 |
| 根據供股計劃發行的股份 (i) | —                 | —              | 10,574,066 | 83,592  |
| 就收購業務發行的股份 (ii) | —                 | —              | 12,243,902 | 96,636  |
| 於12月31日         | <b>43,966,100</b> | <b>366,604</b> | 43,966,100 | 366,604 |

#### (i) 根據供股計劃發行的股份

本集團建議供股，按股東於二零一四年十二月九日所持股份每兩股供一股的基準進行供股，每股認購價為港幣0.32元。本集團已於二零一五年一月八日合共發行10,574,066,000股普通股，每股面值為港幣0.01元。

#### (ii) 就收購業務發行的股份

於二零一五年七月二十七日，按每股面值港幣0.01元向利駿有限公司發行和配發12,243,902,439股股份，作為於二零一五年收購農產品批發市場業務的部分對價。

## 26 資本和儲備(續)

### (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。

#### (ii) 資本贖回儲備

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

#### (iii) 資本盈餘

資本盈餘主要是指由本公司附屬公司的投資方注入超出各自註冊資本的資產的賬面價值，以及本公司僱員獲授予但未行使的認股權的預估數目的公允價值。

#### (iv) 法定儲備基金

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

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 資本和儲備(續)

#### (d) 儲備性質及目的(續)

##### (v) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算海外業務的財務報表的所有匯兌差額。

##### (vi) 合併儲備

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

#### (e) 資本管理

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

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

本集團根據槓桿比率(即附息借款除以資產總值)監管其資本架構。於二零一六年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為0%(二零一五年十二月三十一日：17.65%)。

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18%至20%(二零一五年：14%至20%)向計劃作出供款。當地政府機關對退休職工的退休金支付負全責。

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

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

## 28 經營租賃

### (a) 作為出租方

就出租處所而言，根據不可解除的經營租賃日後應收的最低租賃款如下：

|      | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元<br>重列 |
|------|----------------|----------------------|
| 1年內  | 134,496        | 148,387              |
| 1至2年 | -              | 9,142                |
|      | <b>134,496</b> | 157,529              |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 經營租賃(續)

#### (b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

|         | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元<br>重列 |
|---------|----------------|----------------------|
| 1年內     | 128,610        | 126,292              |
| 1至5年    | 496,593        | 471,384              |
| 5年以上(i) | 1,749,877      | 1,855,013            |
|         | 2,375,080      | 2,452,689            |

(i) 餘額為就與農產品批發市場所有者訂立20年租賃協議所支付的租金。

### 29 資本承擔

就持續經營業務而言，本集團於二零一六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：

|         | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元<br>重列 |
|---------|----------------|----------------------|
| 已訂約     | 11,679         | —                    |
| 已授權但未訂約 | 8,000          | —                    |
|         | 19,679         | —                    |

## 30 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中國銀行(香港)、中國招商銀行、中國民生銀行(香港分行)及創興銀行。管理層預期這些金融機構將不會不履行它們的義務。

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

### (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。於二零一六年十二月三十一日，尚未動用的銀行貸款融資額度為人民幣零元(二零一五年十二月三十一日：人民幣165,000,000元)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 30 金融風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動性風險(續)

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

|            | 2016年合約未折現現金流出量      |           |                      | 2015年合約未折現現金流出量      |              |              |         |            |                      |
|------------|----------------------|-----------|----------------------|----------------------|--------------|--------------|---------|------------|----------------------|
|            | 1年內或<br>於接獲<br>通知時償還 | 總額        | 於<br>12月31日的<br>賬面金額 | 1年內<br>或於接獲<br>通知時償還 | 1年以上<br>但2年內 | 2年以上<br>但5年內 | 5年以上    | 總額         | 於<br>12月31日的<br>賬面金額 |
| <b>本集團</b> |                      |           |                      |                      |              |              |         |            |                      |
| 應付賬款和其他應付款 | 1,821,244            | 1,821,244 | 1,821,244            | 4,015,062            | 17,282       | -            | -       | 4,032,344  | 4,032,345            |
| 附息借款       | -                    | -         | -                    | 5,061,817            | 843,180      | 1,198,048    | 358,708 | 7,451,753  | 6,748,593            |
|            | 1,821,244            | 1,821,244 | 1,821,244            | 9,066,879            | 860,462      | 1,198,048    | 358,708 | 11,484,097 | 10,780,938           |

#### (c) 利率風險

於二零一五年，本集團的利率風險主要來自長期附息借款。

於二零一六年十二月三十一日，本集團沒有附息借款結餘。

#### (d) 外幣風險

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行(「央行」)或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公布的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團列示收益的外幣單位)所限，或必須附有政府批文並通過央行進行。

### 30 金融風險管理及公允價值(續)

#### (d) 外幣風險(續)

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。本集團並無對其外幣風險進行對沖。

下表詳載了並非以本集團相關功能貨幣為單位的已確認資產或負債。

|                  | 外幣風險(以人民幣列示) |             |             |             |
|------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|                  | 2016年        |             | 2015年       |             |
|                  | 美元<br>人民幣千元  | 港幣<br>人民幣千元 | 美元<br>人民幣千元 | 港幣<br>人民幣千元 |
| 銀行結餘和庫存現金        | 38,822       | 206         | 124,533     | 567         |
| 付息借款             | -            | -           | (3,273,801) | -           |
| 已確認資產和負債所產生的風險淨額 | 38,822       | 206         | (3,149,268) | 567         |

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 30 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。

|     | 2016年           |                            | 2015年           |                            |
|-----|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
|     | 外幣匯率<br>增加/(減少) | 稅後溢利<br>增加/(減少)<br>(人民幣千元) | 外幣匯率<br>增加/(減少) | 稅後溢利<br>增加/(減少)<br>(人民幣千元) |
| 港幣  | 0.4%            | (19)                       | 0.4%            | 11,747                     |
|     | (0.4)%          | 19                         | (0.4)%          | (11,747)                   |
| 人民幣 | 5%              | (1,265)                    | 5%              | (4,594)                    |
|     | (5)%            | 1,265                      | (5)%            | 4,594                      |

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

## 30 金融風險管理及公允價值(續)

### (e) 公允價值計量

#### (i) 按公允價值計量的金融資產及負債

##### 公允價值層級

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

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

於二零一六年和二零一五年十二月三十一日，本集團於報告期末並無按公允價值列賬的金融工具。

#### (ii) 非按公允價值列賬的金融工具的公允價值

本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一六年十二月三十一日的公允價值分別不大。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 31 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9所披露已付本公司董事的款項：

|         | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 薪金和其他酬金 | 87,584         | 107,932        |
| 退休計劃供款  | 170            | 237            |
|         | <b>87,754</b>  | 108,169        |

#### (b) 重大關聯方交易

|                  | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 以經營租賃方式向下列各方租出   |                |                |
| — 董事             | 12             | 23             |
| — 其他關聯方          | 31             | 64             |
| 以經營租賃方式從下列各方租入   |                |                |
| — 其他關聯方          | 380            | 800            |
| 向關聯方收取的租金費用      | 100,000        | 43,288         |
| 向關聯方收取的利息費用      | 18,024         | 2,048          |
| 收購業務             | —              | (6,383,950)    |
| 出售終止經營業務(附註6(b)) | 6,500,000      | —              |
| 董事(撤銷)/所作擔保(i)   | (5,118,495)    | 3,606,775      |
| 關鍵管理人員撤銷擔保       | (127,500)      | (15,000)       |
| 預收/(償還)董事款項      | 1,838,340      | (19,670)       |
| 收到關聯方提供的營運資金     | —              | 100,000        |
| 償還關聯方款項          | (2,918,176)    | (100,000)      |

(i) 本公司主席戴永革先生和本公司非執行董事張興梅女士就若干附屬公司的銀行貸款提供擔保。於本年度，由於附屬公司償還貸款或本集團出售終止經營業務，所有擔保均已撤銷。

### 31 重大關聯方交易和結餘(續)

#### (c) 關聯方餘額

|               | 附註 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|---------------|----|----------------|----------------|
| 應付關聯方款項       |    |                |                |
| — 戴永革先生       |    | (1,487,800)    | (884)          |
| — 受張興梅女士控制的實體 |    | (72,443)       | (1,240,797)    |
|               | 22 | (1,560,243)    | (1,241,681)    |
| 應收關聯方款項       |    |                |                |
| — 戴永革先生       |    | 1,260,776      | —              |
| — 受張興梅女士控制的實體 |    | 139,284        | 32,024         |
|               | 19 | 1,400,060      | 32,024         |
|               |    | (160,183)      | (1,209,657)    |

#### (d) 上市規則對關連交易的要求

收購和向關聯方收取租金費用等關聯方交易構成上市規則第14A章定義的關連交易，或持續關連交易。此等交易已根據上市規則第14A章的要求在董事會報告中的關連交易一節中披露。除了該等交易外，附註31(b)所述其他關聯方交易獲豁免按照上市規則第14A章的披露要求進行披露。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 32 公司財務狀況表

|                | 附註    | 2016年<br>人民幣千元     | 2015年<br>人民幣千元 |
|----------------|-------|--------------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>   |       |                    |                |
| 於附屬公司的權益       | 17    | <b>13,091,680</b>  | 13,208,355     |
| <b>非流動資產總額</b> |       | <b>13,091,680</b>  | 13,208,355     |
| <b>流動資產</b>    |       |                    |                |
| 應收賬款和其他資產      |       | <b>1,063</b>       | 1,056          |
| 現金和現金等價物       |       | <b>341</b>         | 336,065        |
| <b>流動資產總額</b>  |       | <b>1,404</b>       | 337,121        |
| <b>流動負債</b>    |       |                    |                |
| 應付關聯方款項        |       | <b>1,748,830</b>   | 1,233,424      |
| 付息借款           |       | –                  | 1,045,045      |
| 應付賬款和其他應付款     |       | <b>13,323</b>      | 77,262         |
| <b>流動負債總額</b>  |       | <b>1,762,153</b>   | 2,355,731      |
| <b>流動負債淨額</b>  |       | <b>(1,760,749)</b> | (2,018,610)    |
| <b>資產淨值</b>    |       | <b>11,330,931</b>  | 11,189,745     |
| <b>資本和儲備</b>   |       |                    |                |
| 股本             | 26(c) | <b>366,604</b>     | 366,604        |
| 儲備             | 26(d) | <b>10,964,327</b>  | 10,823,141     |
| <b>權益總額</b>    |       | <b>11,330,931</b>  | 11,189,745     |

董事會於二零一七年三月二十八日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王宏放  
董事

### 33 截至二零一六年十二月三十一日止年度已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂和新準則。這些修訂包括下列可能與本集團有關的項目。

|  | 在以下日期或之後<br>開始的會計期間生效 |
|--|-----------------------|
| 《國際會計準則》第7號修訂<br>現金流量表：披露動議                | 2017年1月1日             |
| 《國際會計準則》第12號修訂<br>所得稅：就未實現損失確認遞延稅項資產       | 2017年1月1日             |
| 《國際財務報告準則》第9號<br>金融工具                      | 2018年1月1日             |
| 《國際財務報告準則》第15號<br>源於客戶合約的收入                | 2018年1月1日             |
| 《國際財務報告準則》第2號修訂<br>以股份為基礎的支付：以股份支付交易的分類和計量 | 2018年1月1日             |
| 《國際財務報告準則》第16號<br>租賃                       | 2019年1月1日             |

本集團正在評估這些修訂和新準則對初始採用期間的影響。到目前為止，本集團已識別新訂準則的若干方面可能對合併財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。由於本集團尚未完成評估，故本集團可於適當時候識別進一步影響，並將於決定是否在生效日期之前採納新的準則以及採用哪種過渡方法(如有替代方法)時，考慮有關影響。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 33 截至二零一六年十二月三十一日止年度已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響(續)

#### 《國際財務報告準則》第16號 — 租賃

誠如附註2(i)所載，目前本集團將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並視乎租賃的分類對租賃安排採用不同的會計處理方法。本集團分別以出租人和承租人身份與其他人訂立若干租賃。

《國際財務報告準則》第16號應不會對出租人將租賃權利和義務入賬的方式構成重大影響。然而，一旦採納《國際財務報告準則》第16號，承租人將不再區分融資租賃和經營租賃。相反，根據可行的權宜之法，承租人的所有租賃將按與現時核算融資租賃相若的方式入賬，即於該租賃開始日期，承租人將按未來最低租賃付款的現值確認和計量租賃負債，並確認相應的「使用權」資產。初步確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息費用和使用權資產折舊，而非於租賃期內按系統基準確認經營租賃所產生的租金費用的現有政策。作為可行的權宜之法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金費用將繼續於租賃期內按系統基準確認。

《國際財務報告準則》第16號將主要影響本集團作為租賃承租人對於物業、廠房和設備(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。應用新的會計模式預期將導致資產和負債均有所增加，及影響在租賃期間於損益表確認開支的時間。誠如附註28(b)所披露，於二零一六年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下就物業和廠房的未來最低租賃付款將達人民幣2,375,080,000元，大部分須於報告日期後一至五年內或五年以後支付。因此，一旦採納《國際財務報告準則》第16號，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並相應確認使用權資產。經考慮可行權宜之法的適用性以及調整現時與採納《國際財務報告準則》第16號之間已訂立或終止的任何租賃及折貼影響後，本集團將須進行更為詳細分析，以釐定於採納《國際財務報告準則》第16號時經營租賃承擔所產生的新資產和負債的金額。

本集團正考慮是否於二零一九年一月一日的生效日期前採納《國際財務報告準則》第16號。然而，企業提早採納《國際財務報告準則》第16號，不得早於採納《國際財務報告準則》第15號。因此，在《國際財務報告準則》第15號生效日期(即二零一八年一月一日)之前不大可能採納《國際財務報告準則》第16號。

### 34 最終控股公司

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事認為本公司的最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的耀山投資有限公司。該公司並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

## 35 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) 呆壞賬減值損失

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

### (b) 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。

### (c) 稅項

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





人和

人和商業控股有限公司