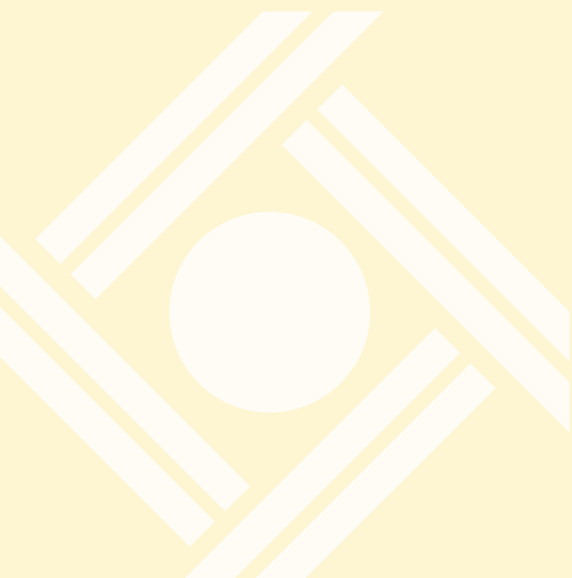




目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	6
董事及高級管理人員簡介	17
董事會報告	25
公司管治報告	36
獨立核數師報告	44
合併損益表	46
合併損益及其他全面收益表	47
合併財務狀況表	48
財務狀況表	50
合併權益變動表	51
合併現金流量表	53
財務報表附註	55
五年財務摘要	132



公司資料

董事

執行董事

戴永革(主席)
王宏放(行政總裁)
周軍
戴彬
扈玉舟

非執行董事

秀麗 好肯
蔣梅
張興梅
張大濱
王春蓉

獨立非執行董事

范仁達
王勝利
王一夫
梁松基
鄧漢文

審核委員會

范仁達(主席)
王勝利
王一夫

薪酬委員會

王勝利(主席)
戴永革
王一夫

提名委員會

王勝利(主席)
戴永革
王一夫

授權代表

王宏放
孔繁崑 FCPA, FCCA

公司秘書

孔繁崑 FCPA, FCCA

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
中環
港景街一號
國際金融中心一期
603-606室

中國辦事處

中國
黑龍江哈爾濱
南崗區
美順街29號
郵編150001

香港證券登記處

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

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1387

優先票據

新加坡證券交易所簡稱：
RENHECOMMUS\$300M11.75%N150518R，
RENHECOMMUS\$300M11.75%N150518A
ISIN代號：USG75004AA24，US75972CAA71
RENHECOMMUS\$300M13%N160310R，
RENHECOMMUS\$300M13%N160310A
ISIN代號：USG75004AB07，US75972CAB54

投資者關係

公司網址：www.renhebusiness.com
電郵：ir@renhe.com.hk

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二零一四年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

二零一四年的業務狀況

於回顧期內,本集團收入較二零一三年的人民幣547.4百萬元微增1.5%至人民幣555.4百萬元。其中,經營租賃的持續性收入由去年的人民幣454.7百萬元增長17.4%至二零一四年的人民幣533.7百萬元,而轉讓經營權收入則由去年的人民幣92.7百萬元減少76.7%至人民幣21.6百萬元。轉讓經營權收入大幅減少實際上符合我們專注於提升現有購物商場的租金收入(過往則專注於轉讓經營權)的新業務策略。然而,主要由於投資物業錄得重大評估減值淨額人民幣1,364.5百萬元,本集團於回顧期內錄得虧損人民幣1,714.5百萬元。

鑒於宏觀經濟充滿挑戰及資金限制,本集團自二零一三年起一直在放緩擴張步伐,並在新項目開工方面採取審慎措施。因此,於年內,本集團的物業組合並無新增購物商場,亦無新項目開工。截至二零一四年十二月三十一日,本集團在全國12個城市已擁有在運商場22個。運營總建築面積(「總建築面積」)為1.27百萬平方米(「平方米」);可出租總建築面積為0.83百萬平方米。

財務狀況方面,於二零一四年十二月三十一日(於優先票據收購要約及於二零一五年一月進行的供股完成前),本集團的資產負債比率仍保持在23%的健康水平。成功完成收購要約及供股使我們能夠降低資產負債比率及減少財務開支。

二零一四年的重大事件

二零一四年是本集團非常重要的一年。年內,董事會作出若干變動。於二零一四年六月三十日,本人已辭任行政總裁職務,但仍擔任本集團主席兼執行董事。王宏放先生接任行政總裁職務。兩名執行董事,即王魯丁先生及金濤先生,已辭任執行董事職務,而張大濱先生及王春蓉女士(均為前任執行董事)已調任為本公司非執行董事,並有兩名新成員加入董事會。戴彬先生於二零一四年六月三十日加入董事會,隨後扈玉舟先生於二零一五年一月八日加入董事會。

主席報告書

年內，我們亦宣佈有關於二零一五年到期的優先票據（「二零一五年優先票據」）及於二零一六年到期的優先票據（「二零一六年優先票據」）的收購要約（「收購要約」），有關修訂及豁免二零一五年優先票據及二零一六年優先票據所附契約的同意徵求（「同意徵求」），以及於二零一四年十一月二十四日進行的供股（「供股」）。收購要約及同意徵求於二零一五年一月一日完成，而供股則於二零一五年一月二日不再附帶條件。其接納結果令人滿意。我們已接獲二零一五年優先票據及二零一六年優先票據各自的尚未償還本金總額的約73%，及已就同意徵求分別自二零一五年優先票據本金總額的90%及二零一六年優先票據本金總額的94.6%的持有人取得同意。供股亦十分成功，認購比率約為92%。供股所得的大部份資金連同期內安排的新銀行貸款已被用於撥付收購要約。

二零一五年展望

二零一四年是中國至關重要的一年，其整體經濟經歷轉型期。中國政府致力於透過結構調整重新平衡經濟，即由過往透過大量投資及出口業務實現快速經濟增長轉變為透過可持續消費維持適度增長。該轉變導致國民生產總值增速於二零一四年降至7.4%，而市場預期中國經濟增速將於二零一五年繼續或進一步減緩。

中國零售物業市場在不同方面均面臨嚴峻挑戰。電子商務業務的快速發展及網購日益受消費者青睞已對傳統購物商場業務產生巨大影響。這不僅在中國發生，亦已成為其他國家的新現象。該趨勢連同中國的經濟增速放緩共同導致零售額增長緩慢，並因此導致零售商在擴張時更加審慎保守。尤其是國內傳統購物商場業務因非核心位置及零售中心區不斷有新零售商舖推向市場而受到進一步影響。該狀況導致零售商舖營運商與業主在提升佔用率，吸引客流量及改善租金增長方面進行激烈競爭。

我們認為二零一五年宏觀經濟仍將充滿挑戰及可能會承受更大壓力。於二零一五年，我們將在開建新項目方面繼續採取審慎措施。對於在建項目，我們將抱持保守態度及通過放緩施工進度收緊資本開支。位於具有較佳前景的地區的物業將會優先進行，而位於其他地區的物業則可能會推遲或暫停。就收入而言，我們將制訂新策略及營運模式適應新環境，同時優化管理架構及效率，從而繼續專注於現有購物商場的租金增長。我們認為，此舉將使我們能夠在寒冬中逆風翱翔。



儘管我們正經歷困難期，本集團將努力為股東、客戶及員工創造價值。

最後，本人代表董事會及管理層衷心感謝全體股東，特別是支持供股的股東，以及支持收購要約的二零一五年優先票據及二零一六年優先票據持有人。此舉對我們十分重要並將使我們能夠渡過困難期。本人亦衷心感謝董事會全體成員的積極表現，以及業務夥伴對我們的全力支持及信任。本人亦對高級管理層團隊及全體員工的辛勤耕耘及對我們的承擔及信心表示感謝。本人代表董事會衷心感謝各地政府對本集團多年來的支持。

主席
戴永革

二零一五年三月二十六日

管理層討論與分析

業務回顧

本集團目前在中國12個城市已擁有在運營商場22個。運營總建築面積目前為1.27百萬平方米；可出租總建築面積為0.83百萬平方米。本集團的項目儲備總建築面積為4.81百萬平方米。其中包括總規劃建築面積為1.32百萬平方米的12個在建項目和立項批准總建築面積為3.49百萬平方米的19個已批項目。

二零一四年是經歷重大挑戰的一年。中國經濟經歷轉型期，並導致國內生產總值增速於二零一四年降至7.4%。除此之外，中國零售物業開發商及經營商亦面臨來自其他方面的挑戰。電子商務業務的快速發展及網購日益受消費者青睞已對傳統購物商場業務產生巨大影響。該趨勢連同經濟增長放緩共同導致零售額增長緩慢，故零售商在拓展計劃方面變得較為保守。國內某些地區由於在非核心位置及零售中心不斷有新零售商舖推向市場而受到進一步影響。該狀況導致零售商舖營運商與業主在提升佔用率，吸引客流量及改善租金增長方面進行激烈競爭。

鑒於宏觀經濟充滿挑戰及資金限制，本集團自二零一三年起一直在放緩擴張步伐，並在新項目開工方面採取審慎措施。因此，於回顧年度，本集團的物業組合並無新增購物商場，亦無新項目開工。

運營中的商場

城市	商場數量	運營 總建築面積 - 平方米	投資物業 總建築面積 - 平方米	存貨 總建築面積 - 平方米	位置
哈爾濱	9	168,081	66,718	4,209	哈爾濱市南崗區東大直街、果戈里大街等街道及道里區石頭道街等街道的下方
瀋陽	3	210,602	80,225	92,163	瀋陽市皇姑區長江街及碧塘公園地下、瀋陽區中街及正陽街地下、和平區太原北街及中山路地下
廣州	1	47,554	4,250	-	廣州市站前路及站南路地下
武漢	1	69,209	19,827	-	武漢市漢正街、中山大道、利濟路、多福路及友誼南路地下
無錫	1	429,255 (附註1)	419,911 (附註1)	-	無錫市錫甘路18號
邯鄲	1	68,027	62,570	4,451	邯鄲市陵西大街、和平路及環城西路地下
莆田	1	55,084	43,194	-	莆田市文獻路、學園中街、學園南街地下
安陽	1	25,310	21,989	-	安陽市解放大道地下
贛州	1	59,900 (附註2)	45,375 (附註2)	-	贛州市文清路地下
撫順	1	10,596	10,596	-	撫順市中央大街、東一街地下
岳陽	1	81,780 (附註3)	41,780 (附註3)	27,895	岳陽市東茅嶺路和商業步行街地下
錦州	1	40,765	10,765	29,614	錦州市中央大街、洛陽路、上海路地下
總計	22	1,266,163	827,200	158,332	

附註

1. 包括56,507平方米的停車場
2. 包括25,040平方米的停車場
3. 包括9,908平方米的停車場

管理層討論與分析

項目儲備(包括在建項目)

在建項目#	發展進度	用途	預計完工時間	開工		投資物業		存貨	
				總建築面積 - 平方米	總建築面積 - 平方米	總建築面積 - 平方米	總建築面積 - 平方米	總建築面積 - 平方米	總建築面積 - 平方米
1	在建	商業	2016	60,669	40,669	20,000	重慶市巴南區巴縣大道地下	20,000	
2	在建	商業	2016	40,379	20,379	20,000	重慶市大渡口區錦霞路地下	20,000	
3	在建	商業	2016	118,000	118,000	-	鞍山市高新廣場地下	-	
4	在建	商業	2016	135,190	100,190	35,000	三亞市迎賓路地下	35,000	
5	在建	商業	2015	118,058	88,058	30,000	瀋陽市朝陽街及周邊五條街道地下、民主路地下	30,000	
6	在建	商業	2016	423,890 (附註1)	273,890 (附註1)	150,000	東莞市濱海大道地下	150,000	
7	在建	商業	2015	23,282	13,282	10,000	秦皇島市海港區文化路地下	10,000	
8	在建	商業	2016	18,928	-	18,928	鞍山市東山街地下	18,928	
9	在建	商業	2015	86,000 (附註2)	61,000 (附註2)	25,000	瀋陽市中心廣場、勝利路、交通路、鷹潭公園地下	25,000	
10	在建	商業	2015	228,000 (附註3)	178,000 (附註3)	50,000	東莞市八達大道、太平廣場、文廣中心、人民中路地下	50,000	
11	在建	商業	2015	41,861 (附註4)	6,861 (附註4)	35,000	廣州市站前路地下	35,000	
12	在建	商業	2015	30,000	5,000	25,000	煙台市西大街地下	25,000	
合計				1,324,257	905,329	418,928		418,928	

項目儲備 (包括在建項目) (續)

	已批項目及 計劃開工當中	發展進度	用途	預計 完工時間	立項批准 總建築面積 - 平方米	位置
1	哈爾濱項目四期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	15,738	哈爾濱市松花江路地下
2	哈爾濱項目五期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	10,000	哈爾濱市文教街地下
3	哈爾濱項目六期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	31,500	哈爾濱市尚志大街及十二道街地下
4	天津項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	121,220	天津市金鐘橋大街地下
5	天津西站南廣場項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	100,000	天津市西站南廣場地下
6	湖北武漢西北湖項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	450,000	武漢市江漢區建業大道、西湖、北湖和噴泉公園水面以下以及建設大道、新華路地下
7	深圳項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	160,000	深圳市華強北路和紅荔路地下
8	山東青島項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	500,000	青島市敦化路、連雲港路地下
9	江蘇無錫太湖廣場項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	250,000	無錫太湖廣場地下
10	河北張家口項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	150,000	張家口市五一大街、東安大街、勝利北路、宣化路及解放路地下
11	江西贛州項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	69,000	贛州市交通路、四海西路、四海東路地下
12	山東煙台項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	56,000	煙台市西大街地下
13	河北秦皇島項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	96,718	秦皇島市文化路地下
14	河南鄭州項目二期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	350,000	鄭州市金水東路及衡山路地下
15	河南洛陽項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	194,840	洛陽市龍門大道地下
16	安徽蕪湖項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	150,000	蕪湖市赭山公園及北京西路地段地下
17	雲南昆明項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	200,000	昆明市環城南路、東寺街、西昌路、海埂路地下
18	江西南昌八一大道項目	已獲批並在籌劃中	待定	待定	162,000	南昌市八一大道地下
19	貴州貴陽項目一期	已獲批並在籌劃中	待定	待定	420,000	貴州市瑞金路、延安路、大南門、站前廣場及周邊十五條街道的地下
	合計				3,487,016	
	總計				905,329	418,928

附註：

1. 包括總建築面積為30,000平方米的停車場
 2. 包括總建築面積為18,476平方米的停車場
 3. 包括總建築面積為25,385平方米的停車場
 4. 包括總建築面積為5,587平方米的停車場
- # 所有在建項目均由國內附屬公司100%持有
- * 由90%權益的附屬公司持有
- 待定

管理層討論與分析

財務回顧

收入

年度收入由二零一三年的人民幣547.4百萬元增加1.5%至二零一四年的人人民幣555.4百萬元。

經營租賃收入由去年的人人民幣454.7百萬元增加17.4%至本年度的人民幣533.7百萬元，而轉讓經營權的收入則由去年的人人民幣92.7百萬元下跌76.7%至人民幣21.6百萬元。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
經營租賃	533,708	454,692	79,016	17.4
轉讓經營權	21,649	92,718	(71,069)	(76.7)
收入	555,357	547,410	7,947	1.5

轉讓經營權

由轉讓經營權產生的收入已於經營權的重大風險及回報轉讓予買方時確認。於二零一四年財政年度，由轉讓經營權產生的收入為人民幣21.6百萬元，較去年的人人民幣92.7百萬元下降76.7%。於二零一四年，本集團已轉讓多個項目共1,115平方米，而二零一三年則為3,985平方米。於本年度的轉讓經營權主要包括岳陽項目的671平方米及錦州項目的386平方米。由於項目的地點有所不同，本年度的平均轉讓價為每平方米人民幣19,416元，低於去年的每平方米人民幣23,267元。

經營租賃收入

由於本集團的經營租賃收入全部來自出租商城商舖，本集團於特定期間的經營租賃收入主要受以下因素影響：(i)本集團於該期間可出租的商舖總建築面積；及(ii)該期間商舖的平均經營租賃水平。

本年度的經營租賃收入由去年的人人民幣454.7百萬元增加17.4%至人民幣533.7百萬元。經營租賃收入增加的主要原因是去年下半年瀋陽的兩個商場開業，從而使今年所得租金收入增加至人民幣58.4百萬元，而去年則為人民幣3.2百萬元。錦州項目的開業亦增加人民幣17.8百萬元。

銷售成本

銷售成本主要包括轉讓經營權的成本人民幣11.8百萬元，為本年內轉讓經營權的物業建築成本或物業的賬面值。由於轉讓面積由去年的3,985平方米減少至1,115平方米，轉讓經營權成本由去年的人民幣26.1百萬元減少至本年度的人民幣11.8百萬元。

毛利

毛利由去年的人民幣521.3

管理層討論與分析

(ii) 瀋陽項目

已竣工項目的另一重大評估減值源於本集團的一個瀋陽項目。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該瀋陽項目造成的評估減值約為人民幣198.2百萬元。評估減值乃主要由於瀋陽租賃市場及二手商業地產市場環境持續欠佳所致。

在建項目的評估減值

(i) 東莞虎門項目

截至二零一四年十二月三十一日止年度，東莞虎門項目(包括一期及二期)的評估減值約為人民幣623.5百萬元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：約為人民幣625.4百萬元)。本年度為東莞虎門項目錄得評估減值的第二年，主要由於土地用途由零售轉為停車場所致。

東莞虎門項目(包括一期及二期)的建設始於二零一一年底。根據經國家民防局(「國家民防局」)批准的建設規劃，整個項目獲批的最大建築面積約為674,642平方米，包括一個總建築面積約為96,428平方米(一期及二期的總計)的停車場。東莞虎門項目於二零一一年的建設初期，管理層認為並無足夠需求可支撐國家民防局所規劃及批准的大型停車場。本公司隨後開始與當地政府部門談判，以推遲或取消停車場建設，並得到積極回應。然而，到二零一二年年中，當地新一屆政府對該項目持有不同觀點。截至二零一三年年底，根據當時與當地政府部門的溝通，本集團同意建造約38,063平方米(一期及二期的總計)的初期停車位，但當地政府部門所要求的餘下泊車位仍待進一步討論。變更土地用途及所導致的評估減值約人民幣625.4百萬元亦因此計入本集團於二零一三年的全年業績。

於二零一四年，基於與當地政府部門的持續協商，管理層進一步同意增建總建築面積約為17,322平方米的停車位，使停車場的總建築面積達到55,385平方米。截至二零一四年十二月三十一日止年度因進一步變更土地用途及延遲竣工而導致的評估減值約為人民幣623.5百萬元。截至本公告日期，儘管本集團仍就該停車場事宜與當地政府部門磋商，管理層認為日後東莞虎門項目的土地用途將會有進一步重大變動的可能性不大。

其他收入

其他收入由二零一三年的人民幣99.0百萬元增加5.7%至人民幣104.7百萬元，主要由於出售物業及設備所得的盈利所致。

行政費用

行政費用由二零一三年的人民幣1,004.0百萬元下降59.2%至二零一四年的人民幣409.5百萬元，主要由於二零一三年錄得應收已出售附屬公司款項的減值虧損人民幣540.2百萬元所致。

其他經營費用

其他經營費用由二零一三年的人民幣345.3百萬元下降1.6%至二零一四年的人民幣339.6百萬元，主要由於員工成本及廣告開支有所下降，但被武漢項目因建造地鐵而產生的補償費用所抵消。

融資收入

融資收入由二零一三年的人民幣72.8百萬元增加至二零一四年的人民幣123.2百萬元，原因是應收賬款的利息收入增加所致。

融資費用

融資費用由二零一三年的人民幣476.9百萬元增加至二零一四年的人民幣541.5百萬元，原因是銀行貸款及其他金融機構貸款增加所致。

投資物業

已完工或在建的投資物業均按照專業測量師行中和邦盟評估有限公司編製的估值報告重新估值。投資物業於二零一四年十二月三十一日的分析如下：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
已完工項目	16,083.7	15,436.0	647.7	4.2
在建項目	10,114.3	10,312.6	(198.3)	(1.9)
總計	26,198.0	25,748.6	449.4	1.7

管理層討論與分析

於二零一四年十二月三十一日，投資物業的價值總額由去年的人民幣25,748.6百萬元增加1.7%至人民幣26,198.0百萬元。

應收賬款和其他資產

於二零一四年十二月三十一日列作流動資產的應收賬款和其他資產為人民幣2,892.1百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為人民幣893.7百萬元。此項增加主要由於收取供股認購款項人民幣2,451.2百萬元所致。供股所得款項限於二零一五年一月二日供股不再附帶條件時用於認購供股股份。此項結餘亦包括因轉讓經營權而產生的應收賬款人民幣176.1百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣350.7百萬元）（買方將獲取銀行貸款或以現金清償該賬款）。於二零一三年十二月三十一日的結餘亦包括因出售附屬公司的應收賬款人民幣260.2百萬元（其隨後於本年內清償）。此外，本公司於二零一四年十二月三十一日擁有列作非流動資產的應收賬款人民幣520.5百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,171.9百萬元），其全部因於過往年度轉讓經營權而產生，即本集團已與買家重新磋商於五年內清償未償還結餘。為方便本公司重新定位若干購物商場的計劃，本公司已按市值向買家收購若干商舖。根據該等安排，應收賬款約人民幣615.5百萬元已於年內被抵消。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣37,308.6百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣35,963.0百萬元）。於二零一四年，本公司權益股東應佔虧損為人民幣1,666.5百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,699.6百萬元）。於二零一零年，本集團透過於二零一零年五月十八日發行總額為300,000,000美元的二零一五年優先票據並於二零一零年九月十日及二零一零年十一月十五日發行總額為600,000,000美元的二零一六年優先票據籌集所得款項淨額人民幣5,801.7百萬元，令本集團的資本實力加強。二零一五年優先票據年息率為11.75%，每半年支付一次，將於二零一五年到期贖回，而二零一六年優先票據年息率為13%，每半年支付一次，將於二零一六年到期贖回。

於二零一四年十一月二十四日，本公司宣佈有關收購全部二零一五年優先票據及二零一六年優先票據的收購要約，以及有關修訂及豁免二零一五年優先票據及二零一六年優先票據所附契約的同意徵求。

於該相同日期，本公司亦宣佈按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份的基準，按每股0.32港元的價格供股合共10,574,066,000股供股股份。於該公告日期，本公司的控股股東及主席，連同Atlantis Investment Management (Hong Kong) Limited已不可撤銷地承諾認購彼等各自有權認購的供股股份。

收購要約及同意徵求的結果已於二零一四年十二月三十一日公佈。其接納結果令人滿意。本公司已接獲合共221,291,100美元的二零一五年優先票據(佔未贖回本金總額的73.8%)及合共438,802,000美元的二零一六年優先票據(佔未贖回本金總額的73.1%)。同意徵求亦獲得成功。本公司已分別自二零一五年優先票據本金總額的90.0%及二零一六年優先票據本金總額的94.6%的持有人取得同意。須向二零一五年優先票據及二零一六年優先票據持有人支付的收購要約資金總額連同應計利息合共為587,785,700美元。該筆付款已於二零一五年一月七日以供股所得款項淨額及先前安排於同日提取的新銀行貸款予以清償。

供股已於二零一五年一月二日不再附帶條件。根據該接納結果，供股的認購比率約為92%。供股所得款項淨額約為3,297百萬港元，其中大部分款項已用於撥付收購要約。

就二零一四年十二月三十一日的可供動用財務資源而言，本集團的可供動用銀行存款和現金總額為人民幣884.5百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,284.1百萬元)。受限制銀行存款總額為人民幣2,580.8百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣185.9百萬元)。

於二零一四年底，本集團的槓桿比率為23.0%，乃根據附息借款除以資產總額計得(二零一三年十二月三十一日：21.7%)。

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

除優先票據外，於二零一四年十二月三十一日，本集團共有銀行貸款和其他金融機構貸款人民幣3,115.4百萬元(二零一三年：人民幣2,377.2百萬元)。

外匯風險

由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行(「央行」)或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團列示收益的外幣幣種)所限，並必須附有政府批文並通過央行進行。

管理層討論與分析

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。本集團亦於香港存有以美元或港元計值的若干銀行結餘，優先票據則以美元計值。本集團以中國附屬公司的功能貨幣(人民幣)和海外集團實體的功能貨幣(港幣)以外的貨幣為單位進行的融資交易，均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值或升值，都會影響本集團的業績。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

資本承擔

截至二零一四年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備及已授權但未訂約的未來資本開支分別為人民幣2,590.5百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,684.8百萬元)及人民幣2,384.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,836.9百萬元)。

或有負債

為買方提供的擔保

本集團通過向銀行提供擔保和作出存款，協助經營權買方獲得銀行貸款。於二零一四年十二月三十一日所作出的擔保為人民幣300.5百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣490.4百萬元)。買方償還貸款本金後，相關的擔保和存款責任將相應解除。

人力資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用1,427名員工(二零一三年十二月三十一日：3,261名)。本集團僱員的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零一四年十二月三十一日止年度的薪酬總額約為人民幣187.9百萬元(二零一三年：約人民幣217.7百萬元)。我們已設立培訓計劃以支援及鼓勵管理團隊繼續改善其管理技巧，包括安排座談會，提升管理技巧及促進個人事業發展。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的僱員均參與強制性公積金計劃，而中國內地僱員亦參與類似計劃。

股息

董事會並不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一三年：無)。

董事及高級管理人員簡介



執行董事

戴永革先生，46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18年經驗，彼主要負責本集團整體策略規劃，以及管理本集團的業務。於二零零三年、二零零五年及二零零七年，戴先生分別擔任哈爾濱人和世紀董事、廣州人和副主席及鄭州人和主席，並負責本集團於哈爾濱、廣州及鄭州的地下商城策略規劃及管理。彼於一九九九年至二零零三年獲委任為人和集團行政總裁，負責人和集團的策略規劃及管理。戴先生於一九九九年擔任人和集團主席前，亦於中國從事多項零售業務管理逾十年。戴先生為秀麗·好肯女士的胞弟，張興梅女士的配偶及戴彬先生的父親。



王宏放先生，55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20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

周軍先生，45歲，於二零一零年加入本集團，並自二零一二年四月起一直為本公司執行董事。彼主要負責華東地區各商場運營管理工作。周先生於零售業務的管理及市場策劃擁有逾18年經驗。在加入本集團前，周先生於一九九七年至二零一零年曾擔任國內多家大型商場的總和櫃銜 衛生經

非執行董事

秀麗 好肯女士，52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，43歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。蔣女士於二零零二年加入人和集團，負責協助執行董事制定本集團的業務策略。自二零零二年起，彼擔任哈爾濱人和世紀董事。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事。在加入人和集團前，彼於一九九三年至二零零零年期間擔任中國一間廣告公司的副總經理。於一九九一年，蔣女士畢業於北京舞蹈學院。

張興梅女士，46歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。張女士於一九九六年加入人和集團，擁有逾18年的中國地下商城管理經驗。自一九九六年起，張女士獲委任為哈爾濱人和董事。彼亦自二零零零年起獲委任為哈爾濱寶榮董事，並自二零零二年起擔任哈爾濱人和世紀主席。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事，負責監察其地下商城項目的營運。於一九九二年，張女士畢業於黑龍江省哈爾濱經濟管理幹部學院，取得工商管理學士學位。張女士為戴永革先生的配偶及戴彬先生的母親。

張大濱先生，56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21年經驗。於一九九九年至二零零三年，張先生獲委任為人和集團主席。二零零三年，張先生擔任人和集團行政總裁兼董事。於二零零零年、二零零二年、二零零五年及二零零七年，張先生分別獲委任為哈爾濱寶榮、哈爾濱人和世紀、廣州人和及鄭州人和董事，彼負責本集團項目的整體策略規劃及建築。於加入人和集團前，彼於一九九零年至一九九二年擔任黑龍江省城鎮房屋開發公司助理總經理，並於一九九二年至一九九九年擔任副總經理，負責監察房地產項目開發。於二零零七年，張先生獲委任為工程兵國防人防工程施工圖設計文件審查中心專家組成員。

董事及高級管理人員簡介

王春蓉女士，46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24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，54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)、中國廣核美亞電力控股有限公司(股份代號：1811)、國開國際投資有限公司(股份代號：1062)、國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)、同方友友控股有限公司(股份代號：1868)、上海實業城市開發集團有限公司(股份代號：563)、同方泰德國際科技有限公司(股份代號：1206)、天福(開曼)控股有限公司(股份代號：6868)及香港資源控股有限公司(股份代號：2882)(全部均為於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

王勝利先生，65歲，自二零零八年八月起獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司董事會薪酬委員會及提名委員會主席以及審核委員會成員。王先生為中國退伍軍事人員，於國防事務擁有逾40年經驗。王先生目前為中國商業地產聯盟副主席，該組織為一個中國商業房地產業的國家組織，與中國商務部、中國建設部及其他類似政府機構有緊密合作關係。王先生目前亦為中國土木工程協會防護工程分會副理事長、北京民防協會及山東民防協會顧問。於一九八五年至二零零五年，彼為中國國家人民防空辦公室員工。於一九八五年，彼畢業於遼寧大學，取得中國文學及政治學士學位。



董事及高級管理人員簡介

王一夫先生，64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32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，58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22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，56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27年工作經驗，自二零零零年起獲委任為一家國際電子產品分銷集團的供應鏈管理部門總監及自二零一三年四月起獲委任為一家於美國上市的全球3D印刷技術公司的供應鏈管理部門總監。

高級管理層

楚成發先生，47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23年經驗。楚先生於一九九九年獲委任為人和集團法律事務部主管，於二零零三年獲委任為人和集團副總裁，負責就本集團所有項目的整體法律合規事宜提供意見。在加入人和集團前，楚先生於一九九一年至一九九九年在黑龍江省宏盛經貿公司任職法律部主管兼副總經理。楚先生於一九九一年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

董事及高級管理人員簡介

孔繁崑先生，FCPA，FCCA，50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27年經驗。在加入本集團前，孔先生出任香港多間上市及私人公司的高級會計及財務職位，包括現代美容控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司）的執行董事、財務總監兼合資格會計師。孔先生曾任永道會計師事務所（現稱羅兵咸永道會計師事務所）副核數經理。彼畢業於香港理工大學，取得會計專業文憑，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

岳陶明先生，52歲，本公司項目建設事業部副總經理。岳先生於一九九九年加入人和集團，在管理地下建築項目方面擁有逾15年經驗。於一九九九年至二零零六年，岳先生出任人和集團副總裁，負責監管本集團地下建築項目。自二零零六年起，彼出任鄭州人和的總經理，負責整體管理地下商城單位。岳先生於一九九零年畢業於河北工業職業技術學院（前稱河北外貿學校），取得貿易學士學位。

孫啟偉先生，55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18年經驗。彼於一九九六年至一九九九年出任哈爾濱人和的部門主管。於一九九九年至二零零三年，孫先生獲委任為人和集團的助理總經理兼辦公室主任。於二零零六年至二零零七年，孫先生獲委任為廣州人和的總經理，並自二零零七年起獲委任為鄭州人和的工程指揮部副總指揮。於二零零三年至二零零六年，孫先生為哈達果菜批發市場有限公司的副總經理。彼於一九八八年畢業於哈爾濱廣播電視大學，取得漢語新聞學士學位。

陳幫聚先生，61歲，本公司項目建設事業部總經理，主要負責建築項目的工程設計。陳先生於土木防護建築工程方面擁有逾44年經驗。陳先生於二零零七年加入本集團，獲委任為鄭州人和工程指揮部副總指揮。在加入本集團前，陳先生自一九七零年起在黑龍江省人防辦公室任職，出任計劃工程處副處長，後升任為該處處長。於二零零六年至二零零七年，彼獲委任為黑龍江省人防辦公室資深顧問。陳先生於一九八四年畢業於哈爾濱建工學院，主修工業及住宅建築工程。



董事及高級管理人員簡介

耿孝國先生，50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13年經驗，主要參與建築項目動工時的應用過程。自二零零六年起，耿先生獲委任為廣州人和的董事。耿先生於一九八七年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

李冬玲女士，43歲，本公司副總裁兼投資營運事業部副總經理。李女士於二零零三年加入人和集團，在市場推廣及營銷方面擁有逾13年經驗。自二零零三年起，李女士獲委任為人和集團銷售及市場推廣部副總經理。在加入人和集團前，彼在一九九九年至二零零三年任職於哈爾濱紅博商貿集團的業務管理部和銷售及市場推廣部，李女士於二零零三年年初晉升為兩個部門的主管。李女士於一九九五年畢業於哈爾濱理工大學，取得工商管理學士學位。

陳慧瑩女士，39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，33歲，本公司副總裁。李先生於二零一四年八月加入本集團，擁有超過9年投資銀行經驗。加入本集團前，李先生為摩根大通亞洲股票資本市場部副總裁。彼擁有英國牛津大學的碩士學位。

宋磊先生，42歲，本公司副總裁兼業務管理部副總經理。宋先生於二零零二年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾17年經驗。自二零零二年起，宋先生獲委任為人和集團業務管理部副總經理，負責項目動工時的銷售及市場推廣重任。在加入本集團前，宋先生於一九九七年至二零零二年任職哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司業務管理部副總經理。宋先生於一九九九年畢業於北京大學，取得投資管理函授課程學士學位。

董事及高級管理人員簡介

張桂茹女士，43歲，本公司副總裁兼業務管理部副總經理。張女士於二零零三年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾16年經驗。張女士於二零零三年獲委任為哈爾濱人和世紀總經理，主要負責管理哈爾濱人和世紀的業務。彼自一九九七年起在紅博廣場任職，並於二零零三年獲委任為紅博廣場業務管理部主管。張女士於一九九四年畢業於黑龍江大學，取得計算機軟件學士學位。

姚志雲女士，41歲，本公司財務部總經理。姚女士於二零零一年加入人和集團，在會計及財務方面擁有逾13年經驗。自二零零一年起，姚女士獲委任為人和集團財務部主管。彼善於進行營運分析、成本控制、稅務策劃及其他財務管理相關項目。姚女士於二零零二年獲黑龍江省人事廳評定為高級會計師。姚女士於一九九八年畢業於瀋陽工業大學，取得會計學士學位。



董事會報告

董事提呈本公司及本集團截至二零一四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，其主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日的主要業務載於財務報表附註18。

主要客戶及供應商

有關主要客戶及供應商分別佔本集團於財政年度的銷售額及購買額的資料如下：

	佔本集團下列 各項總額之百分比	
	銷售額	購買額
最大客戶	4%	
五大客戶合計	14%	
最大供應商		21%
五大供應商合計		50%

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

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的虧損及於該日的本公司狀況及本集團事務狀況載於財務報表第46至131頁。

轉撥至儲備

除股息前本公司權益股東應佔人民幣1,666,513,000元(二零一三年：虧損人民幣1,699,604,000元)已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併權益變動表。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為人民幣零元(二零一三年：零)。

投資物業

本集團的投資物業變動詳情載於財務報表附註16。

物業和設備

本集團的物業和設備變動詳情載於財務報表附註15。

股本及購股權

本集團於年內的股本及購股權變動詳情及本公司的購股權計劃詳情載於財務報表附註27(c)及29。

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

周軍

戴彬

扈玉舟

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

董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第17至21頁。

董事會報告

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，王宏放先生、王春蓉女士、張興梅女士、梁松基先生、鄧漢文先生、戴彬先生及扈玉舟先生將於應屆股東週年大會退任董事會職務，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

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

董事酬金

按姓名分類的董事酬金詳情載於財務報表附註10。董事袍金須於股東大會上獲股東批准通過。其他酬金則由本公司的董事會參照董事職責、能力及表現、本公司的營運，以及目前市場狀況的薪酬基準而定。



董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份 相關股份中的好倉 淡倉：

董事姓名	身份	權益性質 (附註1)	已發行股份 相關股份數目	本公司的概約 權益百分比
戴永革先生 (附註2)	實益擁有人	L	153,900,000	0.49%
	於受控制法團的權益	L	15,526,538,082	48.94%
	於受控制法團的權益	S	66,556,293	0.20%
王宏放先生	實益擁有人	L	28,050,000	0.09%
	於受控制法團的權益	L	24,575,000	0.07%
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	47,100,000	0.15%
王春蓉女士	於受控制法團的權益	L	47,200,000	0.14%
張興梅女士	配偶權益	L(附註3)	15,680,438,082	49.43%
	配偶權益	S	66,556,293	0.20%

董事會報告

(b) 於本公司相聯法團的股份中的好倉

董事姓名	身份	相聯法團名稱	普通股數目	相聯法團的 已發行 股本百分比
戴永革先生 (附註4)	實益擁有人	耀山投資有限公司 (「耀山」)	1	100.00%
	於受控制法團的權益	超智投資有限公司 (「超智」)	1	100.00%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 戴永革先生被視為於透過受控制法團超智及季澤有限公司持有的有關股份中擁有權益。
- (3) 張興梅女士被視為於其配偶戴永革先生持有的股份中擁有權益。
- (4) 於二零一四年六月三十日，好肯·秀麗女士將其於耀山的全部權益作為饋贈轉讓予其胞弟戴永革先生。於二零一四年十二月三十一日，耀山透過其全資附屬公司超智間接持有本公司15,383,738,082股股份(佔本公司已發行股本約48.49%)。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，主要股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	已發行股份數目 權益性質(附註1)	本公司的概約 權益百分比
超智	實益擁有人	15,383,738,082 (L)	48.49%
	實益擁有人	66,556,293 (S)	0.20%
耀山(附註2)	於受控制法團的權益	15,383,738,082 (L)	48.49%
	於受控制法團的權益	66,556,293 (S)	0.20%
海通證券股份有限公司 (附註3)	於受控制法團的權益	4,790,465,956 (L)	15.10%
海通國際證券集團有限公司 (附註3)	於受控制法團的權益	4,790,465,956 (L)	15.10%
中國人壽保險(集團)公司 (附註4)	於受控制法團的權益	1,550,424,000 (L)	7.33%
中國人壽保險(海外)股份 有限公司	實益擁有人	1,550,424,000 (L)	7.33%

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) 好倉乃根據於二零一四年十一月二十四日本公司與海通國際證券集團有限公司(「包銷商」)就有關本公司擬按股東於二零一四年十二月九日每持有兩股現有股份獲配發一股供股股份的基準下以每股認購價0.32港元發行供股股份(「供股」)所簽訂之包銷協議項下之包銷責任計算。根據海通國際證券集團有限公司及海通證券股份有限公司於二零一四年十一月二十六日提交的權益通知書，包銷商由海通國際證券集團有限公司間接全資擁有，而海通國際證券集團有限公司由海通證券股份有限公司間接擁有68.24%權益。
- (4) 根據中國人壽保險(集團)公司於二零一四年一月三日按照本公司於該呈報日期之已發行普通股為21,148,132,000股所呈報之披露表格，其股份權益由中國人壽保險(海外)股份有限公司擁有，而中國人壽保險(海外)股份有限公司乃為中國人壽保險(集團)公司直接受控法團。按於二零一五年一月八日完成供股後經擴大之本公司已發行股本為31,722,198,000股，故該股份權益作為本公司7.33%的權益已被攤薄至4.88%。

除上文披露者外及就董事所知，於二零一四年十二月三十一日，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。截至二零一四年十二月三十一日止年度並無尚未行使的購股權。

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二零一四年十二月三十一日的貸款及其他借款詳情載於財務報表附註24。

持續關連交易

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱及確認，於二零一四年十二月三十一日，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，該等交易以下列方式訂立：

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

董事會報告

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債摘要載於本年報第132頁。

退休計劃

本集團須按介乎合資格僱員薪金的12%至22%的比率向計劃作出供款。有關該等退休計劃的詳情載於財務報表附註28。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一四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二零一四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，二零一五年三月二十六日

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.2.1條

戴永革先生為本公司主席，並曾兼任行政總裁。戴先生於地下商城管理項目擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。然而，本於良好企業管治的精神，本公司主席及行政總裁的職務已自二零一四年六月三十日起根據企業管治守則的守則條文A.2.1條實行分離。戴永革先生已辭任行政總裁一職，自二零一四年六月三十日起生效，但仍擔任本公司主席兼執行董事。王宏放先生已獲委任為行政總裁，自二零一四年六月三十日起生效。

守則條文第A.2.7條

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

守則條文第A.6.7條及E.1.2條

由於其他業務安排或身處海外，本公司主席及部份獨立非執行董事和其他非執行董事未能出席於二零一四年六月二十六日舉行的股東週年大會。在主席缺席的情況下，本公司執行董事王宏放先生獲委任為股東週年大會之替任主席。為確保主席及其他非執行董事（包括獨立非執行董事）能出席將來舉行的股東週年大會，董事會將儘早確認股東週年大會的日子並通知他們。

除以上披露外，截至二零一四年十二月三十一日，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，彼等於截至二零一四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 董事任期內 舉行的董事會 會議數目	董事會會議 出席次數	出席率	股東週年大會
執行董事				
戴永革	6	5	83%	0/1
張大濱(於二零一四年六月三十日 調任為非執行董事)	2	0	0%	0/1
王宏放	6	6	100%	1/1
王春蓉(於二零一四年六月三十日 調任為非執行董事)	2	1	50%	0/1
王魯丁(於二零一四年六月三十日 辭任)	2	1	50%	0/1
周軍	6	3	50%	0/1
金濤(於二零一四年六月三十日 辭任)	2	2	100%	0/1
戴彬(於二零一四年六月三十日 獲委任)	4	2	50%	不適用
非執行董事				
秀麗 好肯	6	0	0%	0/1
蔣梅	6	1	17%	0/1
張興梅	6	0	0%	0/1
張大濱(於二零一四年六月三十日 獲調任)	4	0	0%	不適用
王春蓉(於二零一四年六月三十日 獲調任)	4	0	0%	不適用
獨立非執行董事				
范仁達	6	3	50%	1/1
王勝利	6	3	50%	0/1
王一夫	6	6	100%	0/1
梁松基	6	6	100%	0/1
鄧漢文	6	3	50%	0/1



提名委員會

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

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、獨立性、年齡和性別。此外，提名委員會將討論實現董事會多元化的目標，並向董事會提出建議以供採納。

在回顧年內，提名委員會舉行兩次會議，出席率載於下表：

提名委員會成員姓名	於年內舉行的 會議數目	會議出席次數	出席率
王勝利(主席)	2	2	100%
戴永革	2	1	50%
王一夫	2	2	100%

薪酬委員會

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

公司管治報告

在回顧年內，薪酬委員會舉行了1次會議，出席率載於下表：

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

審核委員會

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

在回顧年內，審核委員會舉行了兩次會議，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	2	100%
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10,506,000元及人民幣750,000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

獨立核數師報告

獨立核數師報告

致人和商業控股有限公司股東

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第46至第131頁人和商業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表,此合併財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表和 貴公司財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求,編製真實而公允的合併財務報表,並負責董事認為編製合併財務報表所必需的有關內部監控,以確保有關合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見。我們僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製真實而公允的合併報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證可以充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據《國際財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一五年三月二十六日

合併損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	4	555,357	547,410
銷售成本	5	(11,825)	(26,144)
毛利		543,532	521,266
投資物業評估減值淨額	16	(1,364,462)	(832,256)
出售投資物業溢利	6	7,736	65,699
其他收入	7	104,659	98,987
行政費用		(409,490)	(1,003,951)
其他經營費用		(339,600)	(345,285)
經營虧損		(1,457,625)	(1,495,540)
融資收入		123,174	72,821
融資費用		(541,490)	(476,937)
融資費用淨額	8(b)	(418,316)	(404,116)
所得稅前虧損	8	(1,875,941)	(1,899,656)
所得稅	9	161,398	151,286
年度虧損		(1,714,543)	(1,748,370)
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		(1,666,513)	(1,699,604)
非控股權益		(48,030)	(48,766)
年度虧損		(1,714,543)	(1,748,370)
			(經重列)
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	14	(7.53)	(7.67)

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度虧損		(1,714,543)	(1,748,370)
年度其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整後)			
將會重新分類為損益的項目：			
換算境外業務的財務報表的 匯兌差額	13	(24,068)	132,766
年度全面收益總額		(1,738,611)	(1,615,604)
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		(1,690,581)	

合併財務狀況表

二零一四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備	15	474,215	512,654
投資物業	16	26,198,046	25,748,633
無形資產		11,123	11,086
商譽	17	363,792	363,792
其他資產	21	1,249,634	1,590,822
遞延稅項資產	25(b)	135,262	202,815
應收賬款和其他資產	20	520,528	1,171,880
非流動資產總額		28,952,600	29,601,682
流動資產			
存貨	19	4,579,443	4,183,535
應收賬款和其他資產	20	2,892,110	893,658
銀行結餘和庫存現金	22	884,493	1,284,100
流動資產總額		8,356,046	6,361,293
流動負債			
付息借款	24(ii)	3,185,101	521,800
應付賬款和其他應付款	23	5,534,252	3,071,872
本期稅項	25(a)	18,538	21,442
流動負債總額		8,737,891	3,615,114
流動(負債) 資產淨值		(381,845)	2,746,179
資產總額減流動負債		28,570,755	32,347,861

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部份。



合併財務狀況表

二零一四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
附息借款	24(i)	5,403,091	7,276,718
遞延稅項負債	25(b)	4,059,703	4,333,036
預收款項	26	539,617	431,152
非流動負債總額		10,002,411	12,040,906
資產淨值		18,568,344	20,306,955
資本和儲備			
股本	27(c)	186,376	186,376
儲備	27(d)	18,242,088	19,932,669
本公司權益股東應佔權益總額		18,428,464	20,119,045
非控股權益		139,880	187,910
權益總額		18,568,344	20,306,955

董事會於二零一五年三月二十六日核准並許可發出。

戴永革
主席

王宏放
董事

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部份。

財務狀況表

二零一四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	18	8,677,437	8,682,625
非流動資產總額		8,677,437	8,682,625
流動資產			
應收賬款和其他資產	20	2,452,139	718,182
銀行結餘和庫存現金	22	322	14,113
流動資產總額		2,452,461	732,295
流動負債			
付息借款	24(i)(a)	1,830,201	—
應付賬款和其他應付款	23	2,636,444	186,581
流動負債總額		4,466,645	186,581
流動(負債) 資產淨值		(2,014,184)	545,714
資產總額減流動負債		6,663,253	9,228,339
非流動負債			
付息借款	24(i)	3,642,591	5,421,318
資產淨值		3,020,662	3,807,021
資本和儲備			
股本	27(c)	186,376	186,376
儲備	27(d)	2,834,286	3,620,645
權益總額		3,020,662	3,807,021

董事會於二零一五年三月二十六日核准並許可發出。

戴永革
主席

王宏放
董事

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔部份											
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備	保留盈利	總額	非控股權益	權益總額
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	27(c)	27(d)(i)	27(d)(ii)	27(d)(iii)	27(d)(iv)	27(d)(v)	27(d)(vi)				
於2013年1月1日 的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	625,847	(119,357)	128,704	14,548,232	21,685,883	236,676	21,922,559
2013年權益變動：											
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,699,604)	(1,699,604)	(48,766)	(1,748,370)
其他全面收益	-	-	-	-	-	132,766	-	-	132,766	-	132,766
全面收益總額	-	-	-	-	-	132,766	-	(1,699,604)	(1,566,838)	(48,766)	(1,615,604)
轉入儲備基金	27(d)(iv)	-	-	-	3,989	-	-	(3,989)	-	-	-
於2013年12月31日 的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	629,836	13,409	128,704	12,844,639	20,119,045	187,910	20,306,955

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併權益變動表

截至二零一四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份										非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備	保留盈利	總額	權益總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	27(c)	27(d)(i)	27(d)(ii)	27(d)(iii)	27(d)(iv)	27(d)(v)	27(d)(vi)					
於2014年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	129,488	629,836	13,409	128,704	12,844,639	20,119,045	187,910	20,306,955	
2014年權益變動：												
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,666,513)	(1,666,513)	(48,030)	(1,714,543)	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(24,068)	-	-	(24,068)	-	(24,068)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(24,068)	-	(1,666,513)	(1,690,581)	(48,030)	(1,738,611)	
轉入儲備基金	27(d)(iv)	-	-	-	5,607	-	-	(5,607)	-	-	-	

合併現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動			
年度虧損		(1,714,543)	(1,748,370)
調整項目：			
折舊	8(c)	41,930	45,653
融資費用淨額		407,284	403,560
出售物業和設備(收益) 虧損	7	(2,648)	211
出售投資物業溢利	6	(7,736)	(65,699)
清算附屬公司收益淨額		(1,374)	-
投資物業公允價值變動	16	1,364,462	832,256
應收款項減值損失	8(c)	15,747	540,186
所得稅	9	(161,398)	(151,286)
營運資金變動前經營虧損		(58,276)	(143,489)
銀行存款減少		56,309	4,517
應收賬款和其他資產減少		156,184	398,753
應付賬款和其他應付款增加		18,053	36,670
存貨增加		(254,517)	(659,567)
經營活動所用的現金		(82,247)	(363,116)
已付所得稅	25(a)	(47,286)	(64,135)
經營活動所用的現金淨額		(129,533)	(427,251)
投資活動			
出售附屬公司所得款項(扣除已出售的現金)		260,190	778,525
出售投資物業所得淨款項		124,240	289,436
出售固定資產所得淨款項		4,063	615
已收利息		13,949	13,701
購入物業和設備		(3,895)	(5,599)
增置投資物業		(509,744)	(389,455)
償還收購項目按金		-	310,000
定期存款減少(增加)		228,448	(37,145)
投資活動產生的現金淨額		117,251	960,078

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資活動			
收購非控股權益付款		–	(15,858)
新增貸款所得款項		1,200,000	1,135,200
償還貸款		(461,800)	(779,800)
預收關聯方	34(b)	48,521	1,070
償還關聯方	34(b)	(29,973)	–
已付利息		(916,106)	(853,272)
融資活動所用的現金淨額		(159,358)	(512,660)
現金和現金等價物(減少) 增加淨額		(171,640)	20,167
於1月1日的現金和現金等價物		1,004,100	990,534
外幣匯率變動的影響		481	(6,601)
於12月31日的現金和現金等價物		832,941	1,004,100

第55至第131頁的附註屬本財務報表的一部份。

1 一般資料

人和商業控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三,經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司及各附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務是在中華人民共和國(「中國」)發展、租賃和管理購物商場業務。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和詮釋編製。本財務報表符合香港《公司條例》適用的披露要求,當中本財政年度和比較期間繼續沿用前身《公司條例》(第32章),根據新的《公司條例》(第622章)第9部「賬目及審計」載於該條例附表11第76至87條的過渡安排和保留安排。本財務報表還符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)中適用的披露要求。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

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

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度合併財務報表涵蓋本公司及各附屬公司。除按公允價值入賬的投資物業(參閱附註2(g))外,編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

儘管本集團於二零一四年十二月三十一日錄得流動負債淨額人民幣381,845,000元，本合併財務報表是以持續經營為編製基準。基於對預測現金流量(包括尚未動用的銀行貸款融資額度人民幣3,443,309,000元)的審閱，董事認為本集團有足夠的流動資金應付經營和資本開支所需(參閱附註33(b))。於二零一五年一月，本集團通過供股獲得額外資金，詳情見附註24和27。

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37。

(c) 功能和呈列貨幣

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

2 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司和非控股權益

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

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

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項企業合併而言，本集團可選擇按附屬公司的可辨別資產淨值的公允價值或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份，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司權益股東之間作出分配的形式，在合併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(k))後入賬。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(e) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

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

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

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

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) 衍生金融工具

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

(g) 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(j))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(t)(i)所述方式入賬。

2 主要會計政策(續)

(g) 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(j))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(j)。

(h) 物業和設備

(i) 確認和計量

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

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

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

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(h) 物業和設備(續)

(ii) 其後支出

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

(iii) 折舊

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

折舊是以直線法在物業和設備項目各組成部份的預計可用期限內在損益中確認。

於本年度以及比較年度的預計可用期限如下：

- 辦公室設備 5年
- 運輸工具 5至20年

本集團會在每個匯報日審閱折舊方法、可用期限和殘值，並隨情況作出調整。

(i) 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(k))後入賬。

有既定可用期限的無形資產攤銷按直線法於資產的預計可用期限內在損益中列支。

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

2 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產

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

(i) 本集團租入資產的分類

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

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

(ii) 以融資租賃購入的資產

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(iii) 經營租賃費用

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

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

(k) 減值

(i) 其他應收款減值

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

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

2 主要會計政策(續)

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

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

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(k) 減值(續)

(iii) 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。

2 主要會計政策(續)

(k) 減值(續)

(ii) 其他資產的減值(續)

– 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)。

– 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(k)(i)和(ii))。

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(l) 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舖位和已落成舖位。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(v))。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。

(m) 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(k)(i))後所得數額入賬。

2 主要會計政策(續)

(n) 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。

(o) 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(s)(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。

(p) 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。

(q) 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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(q) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的支付

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

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

(r) 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。

2 主要會計政策(續)

(r) 所得稅(續)

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

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

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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(r) 所得稅(續)

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

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

(s) 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。

2 主要會計政策(續)

(s) 已作出財務擔保、準備和或有負債(續)

(i) 已作出財務擔保(續)

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中所收取的費用(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(s)(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(s)(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(s)(iii)披露。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(s) 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。

(t) 收入確認

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

(i) 經營租賃的租金收入

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

2 主要會計政策(續)

(t) 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) 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銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

(iv) 服務

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(t) 收入確認(續)

(v) 股息收入

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

(vi) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(vii) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在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。

(u) 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。

2 主要會計政策(續)

(u) 外幣換算(續)

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。

(v) 借款費用

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

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

(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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策(續)

(w) 關聯方(續)

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯方：

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

一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份準則，則可進行加總。

本集團以單一分部的形式 - 即購物商場業務管理業務。本集團最高行政管理人員以集團為基礎評估表現和分配資源。因此，本集團並無呈報經營分部資料。

鑑於本集團的經營業務均位於中國境內，並無呈報地區分部報告。

3 會計政策的修訂

國際會計師公會頒佈了多項經修訂的《國際財務報告準則》和一項新的詮釋。這些修訂在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的修訂變動如下：

- 《國際會計準則》第32號修訂 - 「金融資產與金融負債的抵銷」
- 《國際會計準則》第36號修訂 - 「非金融資產可收回金額的披露」

財務報表附註

(以人民幣列示)

3 會計政策的修訂(續)

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。下文論述本集團採納經修訂《國際財務報告準則》的影響：

《國際會計準則》第32號修訂 - 「金融資產與金融負債的抵銷」

《國際會計準則》第32號(修訂本)釐清《國際會計準則》第32號的抵銷準則。由於本集團在呈報期間並沒有抵銷金融工具、訂立任何淨額結算總協議或類似協議，而需遵循《國際會計準則》第32號的披露要求，因此採納這項修訂對本集團財務報表沒有任何影響。

《國際會計準則》第36號修訂 - 「非金融資產可收回金額的披露」

《國際會計準則》第36號(修訂本)修改有關已減值非金融資產的披露要求。其中，這項修訂擴大了按公允價值減去出售成本計算可收回金額的已減值資產或現金產出單元所要求的披露內容。本集團已提早在截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表中採用這項修訂。

4 收入

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營租賃	533,708	454,692
轉讓經營權	21,649	92,718
	555,357	547,410

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(二零一三年：無)。

5 銷售成本

銷售成本是指與本年度內所轉讓的經營權有關的物業成本，以及已售商品的成本。

6 出售投資物業溢利

本集團年內出售了之前以投資物業方式持有的部份購物商場舖位。有關出售在該等購物商場舖位的經營權或所有權轉讓予買方時完成。

7 其他收入

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	100,637	99,198
出售物業和設備收益 (虧損)	2,648	(211)
其他	1,374	—
	104,659	98,987

8 所得稅前虧損

(a) 員工開支

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	187,935	217,743
界定供款退休計劃供款(附註28)	15,176	17,002
	203,111	234,745

財務報表附註

(以人民幣列示)

8 所得稅前虧損(續)

(b) 融資費用淨額

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資收入		
- 銀行存款的利息收入	13,949	13,701
- 外匯收益淨額	3,659	-
- 應收賬款的利息收入	105,566	59,120
	123,174	72,821
融資費用		
- 付息借款的利息	(949,634)	(879,959)
減：資本化為投資物業和存貨的利息支出*	477,674	459,240
	(471,960)	(420,719)
- 應收賬款的折現影響(i)	(58,498)	(34,855)
- 外匯虧損淨額	-	(20,807)
- 銀行手續費及其他	(11,032)	(556)
	(541,490)	(476,937)
	(418,316)	(404,116)

* 借款成本已按7.38%至13.72%的年利率資本化(二零一三年：年利率7.68%至13.72%)。

(i) 根據現金還款時間表和預計收到買方的銀行貸款的日期，年內應收賬款折現影響涉及數額為人民幣58,498,000元(二零一三年：人民幣34,855,000元)。

8 所得稅前虧損(續)

(c) 其他項目

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
折舊		41,930	45,653
廣告費用		18,432	38,324
修理和維護		95,039	101,054
公用事業費用		53,261	53,695
經營租賃費用		24,042	26,246
核數師酬金			
- 審核服務		11,774	11,126
- 稅務服務		314	115
應收投資物業租金減直接開支 人民幣33,074,000元 (2013年：人民幣39,413,000元)		(500,634)	(415,279)
應收款項減值損失	20(iii) (v)	15,747	540,186

9 所得稅

(a) 合併損益表所示的所得稅：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本期稅項 - 年度準備(附註25(a))		
中國企業所得稅	43,385	51,257
土地增值稅	997	3,800
	44,382	55,057
遞延稅項		
- 暫時性差異的撥回和產生(附註25(b))	(205,780)	(206,343)
	(161,398)	(151,286)

財務報表附註

(以人民幣列示)

9 所得稅(續)

(a) 合併損益表所示的所得稅:(續)

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，由二零零八年一月一日起，本集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%。
- (ii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業的境外投資者須按在中國的外商投資企業在二零零八年及以後的溢利所產生的股息計徵10%的預提稅。此外，假如中國與其他國家訂立的稅務條約中所規定的預提稅稅率較為優惠，則應採用該優惠稅率就股息計提預提稅。根據國內與香港所簽訂的《避免雙重徵稅安排》，假如一家香港公司直接持有一家國內公司25%或以上的權益，則該香港公司須就其在中國產生的股息收入按5%計徵預提稅。由於本集團旗下外商投資企業的控股公司為香港公司(「本集團的香港控股公司」)，本集團按5%預提稅稅率計徵相關預提稅。

隨着當局實施《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009] 601號)，本集團的香港控股公司須獲得稅務機關認定「受益所有人」身份，才能按5%計徵相關預提稅。於二零一四年十二月三十一日，本集團已為所有宣派股息的中國內地公司取得當局的批准。
- (iii) 根據開曼群島和英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (iv) 由於本集團並無在本年度賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。
- (v) 本集團所開發以供在中國境內銷售並擁有合法業權的物業，須根據《中華人民共和國土地增值稅法》繳納土地增值稅。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

9 所得稅(續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
所得稅前虧損	(1,875,941)	(1,899,656)
按照中國法定所得稅稅率計算的所得稅	(468,985)	(474,914)
未使用的可抵扣虧損的稅項影響	163,247	–
非應稅費用的影響	141,897	318,853
年度土地增值稅準備	997	3,800
其他	1,446	975
	(161,398)	(151,286)

財務報表附註

(以人民幣列示)

10 董事酬金

根據新的香港《公司條例》(第622章)附表11第78條，並參照前身香港《公司條例》(第32章)第161條列報的董事酬金如下：

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

10 董事酬金(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 和實物利益 人民幣千元	酌定花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
2013年					
主席					
戴永革	-	26,381	5,504	22	31,907
執行董事					
王宏放	-	5,032	-	-	5,032
王魯丁	-	2,073	-	22	2,095
王春蓉	-	3,566	-	22	3,588
張大濱	-	2,388	-	24	2,412
周軍	-	2,025	-	-	2,025
金濤	-	685	-	-	685
非執行董事					
秀麗·好肯	-	189	-	-	189
蔣梅	-	943	-	-	943
張興梅	-	943	-	-	943
獨立非執行董事					
范仁達	-	283	-	-	283
王一夫	-	283	-	-	283
王勝利	-	283	-	-	283
梁松基	-	283	-	-	283
鄧漢文	-	283	-	-	283
	-	45,640	5,504	90	51,234

財務報表附註

(以人民幣列示)

11 最高酬金人士

五位酬金最高的人士中，三位(二零一三年：五位)為董事，其薪金詳情載於附註10。另外兩位人士(二零一三年：無)的薪金總額載列如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金和其他酬金	4,565	—
退休計劃供款	36	—
	4,601	—

該兩位(二零一三年：無)酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

	2014年 人數	2013年 人數
港幣2,500,001元 - 港幣3,000,000元	2	—

12 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔合併溢利包括已在本公司財務報表中列示的虧損人民幣779,878,000元(二零一三年：人民幣774,942,000元)。由於本公司並無已付或應付權益股東的股息，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的虧損均為已於本公司財務報表中列示的權益股東應佔合併虧損。

13 其他全面收益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
換算境外業務的財務報表的匯兌差異 - 稅前和稅後金額	(24,068)	132,766

14 每股虧損

每股基本虧損是按照本公司普通股權益股東的應佔虧損人民幣1,666,513,000元(二零一三年：虧損人民幣1,699,604,000元)以及截至二零一四年十二月三十一日止年度普通股的加權平均數22,145,685,000股(二零一三年(經重列)：22,145,685,000股)計算，經調整以反映預計根據供股承銷協議悉數承銷發行的股份。如附註27(c)(ii)所載，本公司於二零一五年一月完成供股。在計算每股虧損時，截至二零一四年和二零一三年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數是假設供股無償發行的紅利部份於比較年初一直存在而計算。

在截至二零一四年和二零一三年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算基礎與每股基本虧損相同。

財務報表附註

(以人民幣列示)

15 物業和設備

本集團

	辦公室設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本			
於2013年1月1日	53,175	620,393	673,568
匯兌儲備	(313)	(14,453)	(14,766)
增置	4,574	1,025	5,599
處置	(205)	(2,531)	(2,736)
於2013年12月31日	57,231	604,434	661,665
於2014年1月1日	57,231	604,434	661,665
匯兌儲備	103	1,819	1,922
增置	2,812	1,083	3,895
處置	(12,426)	(5,103)	(17,529)
於2014年12月31日	47,720	602,233	649,953
累計折舊			
於2013年1月1日	25,176	81,349	106,525
匯兌儲備	(170)	(1,750)	(1,920)
年度折舊	10,714	35,602	46,316
處置時撥回	(19)	(1,891)	(1,910)
於2013年12月31日	35,701	113,310	149,011
於2014年1月1日	35,701	113,310	149,011
匯兌儲備	81	230	311
年度折舊			

16 投資物業

本集團

	附註	已落成物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
按公允價值：				
於2013年1月1日		15,095,800	11,073,676	26,169,476
自在建物業轉入已落成物業		526,102	(526,102)	–
增置		37,325	437,642	474,967
處置		(63,554)	–	(63,554)
公允價值調整		(159,673)	(672,583)	(832,256)
於2013年12月31日		15,436,000	10,312,633	25,748,633
於2014年1月1日		15,436,000	10,312,633	25,748,633
增置	(ii)	1,238,957	607,175	1,846,132
處置		(32,257)	–	(32,257)
公允價值調整		(559,000)	(805,462)	(1,364,462)
於2014年12月31日		16,083,700	10,114,346	26,198,046

- (i) 本集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。
- (ii) 本集團計劃為若干商場重新定位，為此，本集團已向買方收購若干商舖。增置的已落成物業主要指收購這些商舖。
- (iii) 於二零一四年十二月三十一日，初始成本為人民幣2,198,275,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,083,847,000元)的投資物業已作為本集團附息借款的抵押品(參閱附註24)。

財務報表附註

(以人民幣列示)

16 投資物業(續)

(iv) 投資物業的公允價值計量

(a) 公允價值層級

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

第一層級估值： 只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值

第二層級估值： 使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值

第三層級估值： 採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

本集團的投資物業於二零一四年和二零一三年採用了第三層級估值計量。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

本集團的所有已落成和在建投資物業於二零一四年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行 - 中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)(其部份員工為香港測量師學會資深會員)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。本集團的物業管理人和財務總監已與測量師討論在各中期和年度報告日進行估值的假設和結果。

16 投資物業(續)

(iv) 投資物業的公允價值計量(續)

(b) 第三層級公允價值計量的資料

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

本集團使用餘值法釐定在建投資物業的公允價值，當中涉及採用上述方法估計假設該等物業已經按照相關開發計劃竣工時的公允價值，然後扣減完成建造工程的估計成本、融資成本、營銷及法律成本、開發商為風險計提的準備和溢利等。

按投資物業的質量給予的溢價 折讓介乎每平方米人民幣41元至人民幣21,481元不等。按在建投資物業的進度給予的折讓介乎34%至78%。

投資物業的公允價值調整在合併損益表的「投資物業評估減值淨額」項目中確認。

本年度在損益中確認的所有虧損均來自本集團於報告期末持有的物業。

17 商譽

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

18 本公司於附屬公司的權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股份，按成本值(i)	—	—
應收附屬公司款項(ii)	8,677,437	8,682,625
	8,677,437	8,682,625

(i) 非上市股份，按成本值

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司(全部均為私營公司)詳情：

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

18 本公司於附屬公司的權益(續)

(i) 非上市股份，按成本值(續)

附屬公司名稱	註冊成立 成立地點及日期	已發行 實繳資本	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
武漢人和新天地公共 設施管理有限公司	中國武漢 2008年5月19日	人民幣 500,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
哈爾濱新天地人和 公共設施有限公司	中國哈爾濱 2008年7月18日	港幣 450,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
遼寧人和新天地公共 設施管理有限公司	中國瀋陽 2008年7月31日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
莆田人和新天地公共 設施有限公司	中國莆田 2009年10月26日	人民幣 204,840,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
黑龍江人和春天公共 設施有限公司	中國哈爾濱 2009年4月10日	港幣 341,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
邯鄲人和新天地公共 設施有限公司	中國邯鄲 2009年7月23日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
瀋陽人和地一大道公共 設施管理有限公司	中國瀋陽 2009年9月26日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
撫順人和地一大道公共 設施管理有限公司	中國撫順 2009年11月12日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
重慶市巴南區人和新天地 公共設施建設有限公司	中國重慶 2009年12月1日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
重慶大渡口人和新天地 公共設施有限公司	中國重慶 2009年12月1日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場

財務報表附註

(以人民幣列示)

18 本公司於附屬公司的權益(續)

(i) 非上市股份，按成本值(續)

附屬公司名稱	註冊成立 成立地點及日期	已發行 實繳資本	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
安陽人和新天地公共 設施有限公司	中國安陽 2010年4月1日	15,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
贛州人和新天地公共 設施建設有限公司	中國贛州 2010年2月20日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
錦州人和地一大道公共 設施管理有限公司	中國錦州 2010年4月28日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
東莞虎門人和新天地公共 設施有限公司 (「東莞新天地」)	中國東莞 2010年7月1日	港幣 383,000,000元	-	90%	發展、租賃和管理地下購物商場
三亞人和新天地公共 設施管理有限公司	中國三亞 2010年5月13日	25,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
鞍山人和公共設施管理 有限公司	中國鞍山 2010年5月25日	49,800,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
瀋陽方城地一大道公共 設施管理有限公司	中國瀋陽 2010年12月27日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
瀋陽皇城地一大道公共 設施管理有限公司	中國瀋陽 2010年12月27日	30,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
鞍山人和春天公共設施 有限公司	中國鞍山 2010年12月1日	20,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
岳陽人和新天地公共 設施有限公司	中國岳陽 2010年9月8日	人民幣 200,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場

18 本公司於附屬公司的權益(續)

(i) 非上市股份，按成本值(續)

附屬公司名稱	註冊成立 成立地點及日期	已發行 實繳資本	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
煙台人和新天地公共 設施有限公司	中國煙台 2010年8月3日	15,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
秦皇島人和新天地公共 設施管理有限公司	中國秦皇島 2010年10月15日	14,940,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
無錫招商城有限公司	中國無錫 2011年1月27日	53,480,000美元	-	100%	發展、租賃和管理購物商場
瀋陽盛和公共設施管理 有限公司	中國瀋陽 2011年3月1日	12,000,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
鷹潭人和新天地公共 設施有限公司	中國鷹潭 2011年4月26日	17,500,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場
貴陽人和新天地公共 設施有限公司	中國貴陽 2011年7月4日	4,500,000美元	-	100%	發展、租賃和管理地下購物商場

於二零一四年十二月三十一日，本集團附屬公司並無持有重大非控股權益。

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

19 存貨

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在建物業	2,590,223	2,186,746
已落成物業	1,943,722	1,949,389
商品	45,498	47,400
	4,579,443	4,183,535

本集團建造購物商場，並將購物商場部份舖位的經營權轉讓給買方。存貨結餘是指經營權將於未來轉讓給買方的購物商場舖位的成本。

20 應收賬款和其他資產

	附註	本集團		本公司	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收賬款	(i) (ii)	713,713	1,522,564	–	–
應收附屬公司款項		–	–	–	717,222
出售附屬公司應收款	(v)	–	260,190	–	–
銀行存款	(vi)	2,483,177	4,944	2,451,202	–
收購按金	(vii)	110,000	110,000	–	–
其他		127,865	174,210	937	960
		3,434,755	2,071,908	2,452,139	718,182
減：呆賬準備	(iii)	(22,117)	(6,370)	–	–
		3,412,638	2,065,538	2,452,139	718,182
代表：					
- 非流動		520,528	1,171,880	–	–
- 流動		2,892,110	893,658	2,452,139	718,182
		3,412,638	2,065,538	2,452,139	718,182

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

20 應收賬款和其他資產(續)

(i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%至50%現金，餘額將主要由買方通過商業銀行的貸款或現金清付。於二零一四年十二月三十一日，管理層估計可收回以下應收款：

	2014年	2013年
1年內	176,142	350,684
1年以上	537,571	1,171,880
	713,713	1,522,564

(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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	8,991	20,107
6個月至1年	8,195	4,209
1年以上	696,527	1,498,248
	713,713	1,522,564

20 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(k)(i))。

呆賬準備的變動如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	6,370	6,370
已確認減值損失	15,747	-
於12月31日	22,117	6,370

於二零一四年十二月三十一日，本集團已個別釐定為減值的應收賬款和其他資產為人民幣22,117,000元(二零一三年：人民幣6,370,000元)。個別減值的應收款是指管理層根據現有資料評估為不可收回的數額。因此，本集團已就此確認呆賬特定準備。本集團沒有就此等結餘持有任何抵押品。

(iv) 沒有減值的應收賬款

所有應收賬款均未被個別或整體視為減值。

已逾期但未減值的應收款涉及多個獨立的經營權買方，這些買方正在獲取銀行貸款以償還欠款，或已與本集團商定每半年分期付款時間表。根據經營權轉讓協議，若買方未能償還本集團應收款，本集團有權將商舖租予他人，補償本集團的損失。根據本集團對這些買方所作的信貸評估，以及本集團有權獲得的補償，本公司董事認為可收回應收賬款，因此無須進行減值。

有關本集團的信貸政策和信貸風險分析的詳情，請參閱附註33(a)。

財務報表附註

(以人民幣列示)

20 應收賬款和其他資產(續)

(v) 出售附屬公司應收款

	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他應收款	-	260,190	-	-

於二零一零年，本集團出售五家於英屬維爾京群島註冊的全資附屬公司的100%股本權益，總對價為港幣4,666,838,000元。截至二零一四年十二月三十一日，所有價款已經結清。於二零一三年十二月三十一日的應收款是指本集團就出售若干附屬公司應收的款項，該等款項已於年內收取。於二零一三年，本集團按預計就已出售附屬公司應收買方款項沖減為數人民幣540,186,000元的應收款。

(vi) 銀行存款

銀行存款為貸款擔保按金和供股所得款項：

	附註	本集團	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內償還			
- 為買方銀行貸款作擔保	(a)	24,975	4,944
- 為銀行貸款作抵押	(b)	7,000	-
- 供股所得款項	(c)	2,451,202	-
		2,483,177	4,944
逾1年後償還(附註21)			
- 為買方銀行貸款作擔保	(a)	91,444	164,805
- 為銀行貸款作抵押	(b)	6,161	16,140
		97,605	180,945
		2,580,782	185,889

20 應收賬款和其他資產(續)

(vi) 銀行存款(續)

- (a) 本集團位於中國境內的附屬公司與若干銀行就提供給經營權買方的貸款達成協議。按協議，本集團用存款作為這些貸款的還款擔保。在買方償還了貸款本金後對這些存款的限制便隨之解除。
- (b) 本集團款項是指就本集團獲得若干中國銀行提供銀行貸款作抵押的存款(參閱附註24(i)(b))。在本集團償還相關銀行貸款後對這些存款的限制便隨之解除。
- (c) 本集團於本年度建議供股，按股東於二零一四年十二月九日所持股份每兩股供一股的基準進行供股，每股認購價為港幣0.32元(「供股」)。於二零一四年十二月三十一日，本集團通過供股向股東取得人民幣2,451,202,000元的款項。供股所得款項限於二零一五年一月二日供股不再附帶條件時用於認購供股股份。

(vii) 收購按金

餘額是指就本集團在中國境內收購一個新項目作抵押的按金。

財務報表附註

(以人民幣列示)

21 其他資產

本集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款(附註20(vi))	97,605	180,945
建築工程預付款(i)	917,864	1,175,712
收購非控股權益預付款(ii)	234,165	234,165
	1,249,634	1,590,822

- (i) 建築工程預付款主要包括預付鋼材採購款人民幣5,027,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣233,037,000元)以及預付給建築商款項共計人民幣912,837,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣942,675,000元)。
- (ii) 收購非控股權益預付款是指收購卓智集團有限公司(「卓智」)的全部已發行股本。卓智持有本集團中國附屬公司東莞新天地的10%股本權益。於二零一四年十二月三十一日,本集團尚未完成收購該等非控股權益。

22 銀行結餘和庫存現金

	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
庫存現金	9,043	16,020	19	19
銀行結餘	875,450	1,268,080	303	14,094
	884,493	1,284,100	322	14,113
代表:				
- 現金和現金等價物	832,941	1,004,100	322	14,113
- 原定於3個月以上到期的定期存款	51,552	280,000	-	-
	884,493	1,284,100	322	14,113

23 應付賬款和其他應付款

	附註	本集團		本公司	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預收款項		374,002	512,203	—	—
應付建築工程款項	(i)	1,707,394	1,602,729	—	—
其他應付稅項	(ii)	110,444	89,322	—	—
按金	(iii)	522,319	600,985	—	—

財務報表附註

(以人民幣列示)

24 附息借款

(i) 非流動附息借款包括：

附註	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
優先票據				
- 2015年優先票據	1,830,201	1,811,353	1,830,201	1,811,353
- 2016年優先票據	3,642,591	3,609,965	3,642,591	3,609,965
有抵押銀行貸款	1,680,200	1,242,000	-	-
其他金融機構的 有抵押貸款	1,375,200	1,075,200	-	-
	8,528,192	7,738,518	5,472,792	5,421,318
減：長期銀行貸款 的即期部份	(419,700)	(261,800)	-	-
其他金融機構長期 貸款的即期部份	(875,200)	(200,000)	-	-
2015年優先票據的 即期部份	(1,830,201)	-	(1,830,201)	-
	5,403,091	7,276,718	3,642,591	5,421,318

- (a) 二零一零年，本公司合共發行了900,000,000美元的優先票據，分別將於二零一五年和二零一六年到期贖回。

於二零一零年五月十八日，本公司發行了300,000,000美元的優先票據（「二零一五年優先票據」）。二零一五年優先票據的年利率為11.75%，每半年付息一次，將於二零一五年到期贖回。

於二零一零年九月十日及二零一零年十一月十五日，本公司合共發行了600,000,000美元的優先票據（「二零一六年優先票據」）。二零一六年優先票據的年利率為13%，每半年付息一次，將於二零一六年到期贖回。

本集團在香港和英屬維爾京群島註冊的一些附屬公司已為於二零一零年發行的二零一五年優先票據和二零一六年優先票據提供擔保。在本集團悉數支付優先票據的最終付款後，擔保便隨之解除。

24 附息借款(續)

(i) 非流動附息借款包括:(續)

於二零一四年十一月二十四日,本公司開始要約以現金購買所有已發行的二零一五年優先票據和二零一六年優先票據(「收購要約」)。本公司公佈有關收購要約已於二零一五年一月七日完成。根據公佈,本公司將購回二零一五年優先票據和二零一六年優先票據,本金總額分別為221,291,000美元和438,802,000美元。

- (b) 有抵押銀行貸款是指中國附屬公司所借的銀行貸款,年利率介乎5.895%至8.61%(二零一三年十二月三十一日:年利率5.895%至7.68%)。

銀行貸款的抵押詳情如下:

- 於二零一四年十二月三十一日,為數人民幣860,200,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣1,042,000,000元)的銀行貸款是以受限制銀行存款(參閱附註20(vi)(b))和投資物業(參閱附註16)作抵押。

財務報表附註

(以人民幣列示)

24 附息借款(續)

(i) 非流動附息借款包括:(續)

- (c) 其他金融機構的有抵押貸款是指中國附屬公司向非銀行金融機構借入的貸款，年
利率介乎7.68%至16%(二零一三年十二月三十一日：年利率7.68%至16%)。

其他金融機構貸款的抵押詳情如下：

- 於二零一四年十二月三十一日，為數人民幣975,000,000元(二零一三年十
二月三十一日：人民幣475,000,000元)的其他金融機構貸款是由本公司一
位董事(參閱附註34(b)(ii))和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。
- 於二零一四年十二月三十一日，為數人民幣400,200,000元(二零一三年十
二月三十一日：人民幣600,200,000元)的其他金融機構貸款是以受限制銀
行存款(參閱附註20(vi)(b))和投資物業(參閱附註16)作抵押，並由本集團
若干中國附屬公司共同提供擔保。

(ii) 短期貸款和借款包括：

24 附息借款(續)

(iii) 銀行貸款和其他金融機構貸款的還款期如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	1,354,900	521,800
1至2年	870,000	1,186,900
2至5年	567,500	463,000
5年後	323,000	205,500
	3,115,400	2,377,200

25 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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付中國企業所得稅及應付土地增值稅		
於年初	21,442	30,520
年度準備(附註9(a))	44,382	55,057
已付稅項	(47,286)	(64,135)
	18,538	21,442

財務報表附註

(以人民幣列示)

25 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)的組成部份和本年度變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	企業合併 產生的 遞延稅項 負債 人民幣千元	應收賬款的 折現影響 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2013年1月1日	118,442	(3,758,584)	(746,431)	50,009	(4,336,564)
在損益中計入 (列支)	40,430	149,747	22,232	(6,066)	206,343
於2013年12月31日	158,872	(3,608,837)	(724,199)	43,943	(4,130,221)
於2014年1月1日	158,872	(3,608,837)	(724,199)	43,943	(4,130,221)
在損益中計入 (列支)	(55,786)	251,101	22,232	(11,767)	205,780
於2014年12月31日	103,086	(3,357,736)	(701,967)	32,176	(3,924,441)

(c) 未確認的遞延稅項負債

於二零一四年十二月三十一日，有關本集團中國附屬公司的未分發溢利的暫時差額為人民幣4,416,175,000元(二零一三年：人民幣4,812,144,000元)。由於本公司控制這些附屬公司的股息政策，並已決定這些附屬公司於可見將來可能不會分派該等溢利，故並無就分派此等保留溢利時可能應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣373,739,000元(二零一三年：人民幣414,251,000元)。

26 非流動預收款項

這是指本集團在轉讓商舖經營權前已收買方付款。根據經營權轉讓協議，商舖的經營權預計於有關購物商場開始運營之日起計三年後轉讓予買方。於二零一四年十二月三十一日，將根據有關合約轉讓的存貨的賬面價值為人民幣314,509,000元(二零一三年：人民幣251,326,000元)。

27 資本和儲備

(a) 權益組成部份的變動

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

	股本	股份溢價	資本	資本盈餘	匯兌儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	贖回儲備 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	92,168	(311,870)	(1,564,896)	4,588,371
2013年權益變動：							
年度全面收益總額	-	-	-	-	(6,408)	(774,942)	(781,350)
於2013年12月31日和 2014年1月1日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	92,168	(318,278)	(2,339,838)	3,807,021
2014年權益變動：							
年度全面收益總額	-	-	-	-	(6,481)	(779,878)	(786,359)
於2014年12月31日的結餘	186,376	6,179,085	7,508	92,168	(324,759)	(3,119,716)	3,020,662

財務報表附註

(以人民幣列示)

27 資本和儲備(續)

(b) 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東的股息

本公司董事沒有建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息(二零一三年：無)。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准和派發的應付本公司權益股東的股息

本公司董事於本年度沒有核准或派發屬於上一財政年度的股息(二零一三年：無)。

(c) 股本

	2014年		2013年	
	股數 千股	人民幣千元	股數 千股	人民幣千元
法定股本： 每股面值港幣0.01元的 普通股	40,000,000		40,000,000	
已發行及繳足股本： 於1月1日 12月31日	21,148,132	186,376	21,148,132	186,376

27 資本和儲備(續)

(c) 股本(續)

(i) 於報告期末，未獲行使認股權的條款

行使期間	行使價	2014年 數目 千份	2013年 數目 千份
2009年4月23日至2014年12月31日	港幣1.34元	—	65,497
2010年4月23日至2014年12月31日	港幣1.34元	—	174,678
2011年4月23日至2014年12月31日	港幣1.34元	—	187,000
		—	427,175

每份認股權賦予持有人認購一股本公司普通股權利，有關認股權的詳情載於本財務報表附註29。

(ii) 供股

截至二零一四年十二月三十一日，本集團尚未完成建議的供股。於二零一五年一月二日，所有承銷協議的條款已經履行，供股不再附帶條件。本集團通過供股合共發行了10,574,066,000股股份。

(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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

27 資本和儲備(續)

(d) 儲備性質及目的(續)

(ii) 資本贖回儲備

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

(iii) 資本盈餘

資本盈餘主要是指由哈爾濱寶榮和哈爾濱人和世紀的投資方注入超出各自註冊資本的資產的賬面價值，以及本公司僱員獲授予但未行使的認股權的預估數目的公允價值(參閱附註29)，其公允價值按附註2(q)(ii)所述以股份為基礎支付的會計政策確認。

(iv) 儲備基金

根據本集團目前旗下各中國附屬公司的公司章程規定，附屬公司按照中國的會計政策和制度確定的稅後溢利的特定比例撥備一般儲備基金，準備比例由各附屬公司的董事會決定。由二零零八年一月一日起，本集團的中國附屬公司須自其成為外商獨資企業開始，根據相關中國法規把10%的稅後溢利轉入法定儲備，直至累計法定儲備基金達到註冊資本的50%。該儲備基金可以用來彌補附屬公司的累計虧損或增加資本金，在除清算之外的其他情況下不得分配。

(v) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算海外業務的財務報表的所有匯兌差額。

(vi) 合併儲備

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

27 資本和儲備(續)

(e) 可供分配儲備

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

於二零一四年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備合共人民幣2,734,610,000元(二零一三年：人民幣3,520,969,000元)。於報告期末後，本公司董事未建議派發末期股息(二零一三年：無)。

(f) 資本管理

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

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

本集團根據槓桿比率(即付息借款除以資產總值)監管其資本架構。於二零一四年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為23.02%(二零一三年十二月三十一日：21.68%)。

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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

28 員工福利計劃

(a) 界定供款退休計劃

根據中國的相關勞動政策和法規，本集團參加了由各中國附屬公司所在城市的相關地方政府機關所組織的界定供款退休計劃(「退休計劃」)，在這些退休計劃下，本集團需要分別按合資格員工工資的12%至22%向計劃作出供款。當地政府機關對退休職工的退休金支付負全責。

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

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

29 以權益結算並以股份為基礎的交易

(a) 於二零零八年四月十五日授予的期權

Wealthy Aim Holdings Limited(「Wealthy Aim」)於二零零八年四月十五日推出了一項認股權計劃，邀請本集團的僱員以港幣1元的對價從Wealthy Aim認購本公司認股權。每份認股權持有人可享有認購一股本公司普通股的權利。

(i) 授出認股權的條款及條件如下：

	工具數量 千份	行權條件	認股權合約年期
於下列日期授予董事的 認股權：			
- 2008年4月15日	195,500	2008年4月15日 至2009年4月22日	2008年4月15日 至2014年12月31日
- 2008年4月15日	117,300	2008年4月15日 至2010年4月22日	2008年4月15日 至2014年12月31日
- 2008年4月15日	78,200	2008年4月15日 至2011年4月22日	2008年4月15日 至2014年12月31日
於下列日期授予僱員的 認股權：			
- 2008年4月15日	272,000	2008年4月15日 至2009年4月22日	2008年4月15日 至2014年12月31日
- 2008年4月15日	163,200	2008年4月15日 至2010年4月22日	2008年4月15日 至2014年12月31日
- 2008年4月15日	108,800	2008年4月15日 至2011年4月22日	2008年4月15日 至2014年12月31日
	935,000		

財務報表附註

(以人民幣列示)

29 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

(a) 於二零零八年四月十五日授予的期權(續)

(ii) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	2014年		2013年	
	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份
於1月1日未行使	1.34	427,175	1.34	427,175
年內已失效	1.34	(427,175)	–	–
於12月31日未行使	–	–	1.34	427,175
於12月31日可行使	–	–	1.34	427,175

於二零一三年度，Wealthy Aim將認股權合約年期由二零一三年十二月三十一日延長至二零一四年十二月三十一日。認股權計劃已於二零一四年十二月三十一日到期，不會續約。因此，所有在二零一四年十二月三十一日或之前尚未行使的已授出認股權已告失效。

(iii) 認股權的公允價值及所作假設

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

29 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

(a) 於二零零八年四月十五日授予的期權(續)

(iii) 認股權的公允價值及所作假設(續)

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

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

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

(b) 於二零一零年二月八日授予的期權

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，全部1,020,000,000份認股權(於悉數行使後代表1,020,000,000股本公司的新股)因持有人未能符合若干行權條件而失效。

財務報表附註

(以人民幣列示)

30 或有事項

(a) 擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款(參閱附註20(vi)(a))。於二零一四年十二月三十一日所作出的擔保金額為人民幣300,527,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣490,386,000元)。買方償還了貸款本金後，相關的擔保責任和對存款的限制便隨之解除。

31 經營租賃

(a) 作為出租方

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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	408,383	399,520
1至5年	39,143	43,010
5年以上	65,620	45,529
	513,146	488,059

(b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	16,708	21,851
1至5年	35,422	5,348
5年以上	29,305	—
	81,435	27,199

32 資本承擔

就發展購物商場而言，本集團於二零一四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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約	2,590,450	2,684,750
已授權但未訂約	2,384,406	2,836,877
	4,974,856	5,521,627

33 金融風險管理及公允價值

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

(a) 信貸風險

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

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

本集團對所有要求超過某一特定信貸金額的客戶進行信貸評估。鑑於本集團要求租戶提前支付租金和其他服務費，應收租金和服務費的信貸風險被視為較低。對於涉及經營權買方的應收賬款餘額，本集團一般會授予買方6個月的信用期並安排銀行向買方提供融資，金額不超過購買總價款的70%，並為買方履行還款義務提供擔保，或與買方商定在一至三年內以現金結清剩餘欠款的還款時間表。自從二零一二年年年初起，本集團要求買方最少支付購買價款的50%作為首期，以降低信貸風險，並重新審閱逾期應收款和重新評估客戶的信用狀況。

財務報表附註

(以人民幣列示)

33 金融風險管理及公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

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

於二零一五年三月十五日，本集團其後已收取為數人民幣8,431,000元的應收賬款。

(b) 流動性風險

本集團在集團基礎上管理現金，包括將現金盈餘用於短期投資和籌借貸款以應付預計現金需求。本集團的政策是定期監察流動資金需求，以及是否符合借款契諾的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。於二零一四年十二月三十一日，尚未動用的銀行貸款融資額度為人民幣3,443,309,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣39,800,000元)。

33 金融風險管理及公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

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

	2014年						2013年					
	合約未折現現金流出量						合約未折現現金流出量					
	於12月 31日的 賬面金額	1年內或 於接獲 通知時償還	1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	5年以上	總額	於12月 31日的 賬面金額	1年內或 於接獲 通知時償還	1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	5年以上	總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
本集團												
應付賬款及其他應付款	5,049,806	(5,049,806)	-	-	-	(5,049,806)	2,470,347	(2,470,347)	-	-	-	(2,470,347)
附息借款	8,588,192	(3,806,658)	(4,888,911)	(713,606)	(382,558)	(9,791,733)	7,798,518	(1,211,023)	(3,691,600)	(4,450,443)	(220,807)	(9,573,873)
	13,637,998	(8,856,464)	(4,888,911)	(713,606)	(382,558)	(14,841,539)	10,268,865	(3,681,370)	(3,691,600)	(4,450,443)	(220,807)	(12,044,220)
本公司												
應付賬款及其他應付款	2,636,444	(2,636,444)	-	-	-	(2,636,444)	186,581	(186,581)	-	-	-	(186,581)
附息借款	5,472,792	(2,244,653)	(3,910,041)	-	-	(6,154,694)	5,421,318	(514,934)	(2,412,086)	(3,895,919)	-	(6,822,939)
	8,109,236	(4,881,097)	(3,910,041)	-	-	(8,791,138)	5,607,899	(701,515)	(2,412,086)	(3,895,919)	-	(7,009,520)

(c) 利率風險

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

於二零一四年十二月三十一日,估計浮息銀行貸款整體利率每上升 下降100基準點及所有其他變量保持不變,本集團的稅後溢利和保留盈利便會減少 增加約人民幣9,454,000元(二零一三年十二月三十一日:人民幣7,815,000元)。

財務報表附註

(以人民幣列示)

33 金融風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

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

以上的敏感度分析已假設利率變動於報告期末已發生而釐定，並已應用在於該日所面對來自非衍生金融工具的利率風險。利率上升或下降100基準點是指管理層對利率在直至下一個年結日之前期間的合理可能變動的評估。分析是以與二零一三年相同的基準進行。

(d) 外幣風險

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

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

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把資金匯至海外須受到中國政府所制定的匯兌限制所規管。

本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團以中國附屬公司的功能貨幣(人民幣)和海外集團實體的功能貨幣(港幣)以外的貨幣為單位進行的融資交易均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值還是升值，也會影響本集團的業績。本集團並無對其外幣風險進行對沖。

33 金融風險管理及公允價值(續)

(d) 外幣風險(續)

下表詳載了並非以本集團及本公司相關功能貨幣為單位的已確認資產或負債。

本集團

	外幣風險(以人民幣列示)			
	2014年		2013年	
	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元
銀行結餘和庫存現金	123,684	239	169,556	2,905
付息借款	(5,472,792)	-	(5,421,318)	-
已確認資產和負債 所產生的風險淨額	(5,349,108)	239	(5,251,762)	2,905

本公司

	外幣風險 (以人民幣列示)	
	2014年	2013年
	美元 人民幣千元	美元 人民幣千元
銀行結餘和庫存現金	113	112
付息借款	(5,472,792)	(5,421,318)
已確認資產和負債產生的風險淨額	(5,472,679)	(5,421,206)

財務報表附註

(以人民幣列示)

33 金融風險管理及公允價值(續)

(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。

	2014年		2013年	
	外幣匯率 增加 (減少)	稅後溢利 增加 (減少) (人民幣千元)	外幣匯率 增加 (減少)	稅後溢利 增加 (減少) (人民幣千元)
港幣	0.4% (0.4)%	21,890 (21,890)	0.4% (0.4)%	21,683 (21,683)
人民幣	5% (5)%	(4,638) 4,638	5% (5)%	(6,445) 6,445

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

33 金融風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

公允價值層級

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

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

於二零一四年和二零一三年十二月三十一日，本集團於報告期末並無按公允價值列賬的金融工具。

財務報表附註

(以人民幣列示)

33 金融風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

(iii) 非按公允價值列賬的金融工具的公允價值

本集團及本公司按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一四年和二零一三年十二月三十一日的公允價值分別不大，但當中不包括以下金融工具：

本集團

	於2014年		於2014年12月31日歸屬以下層級 公允價值計量數值			於2013年	
	12月31日	12月31日	第1層級	第2層級	第3層級	12月31日	12月31日
	的賬面金額	的公允價值				的賬面金額	的公允價值
	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
優先票據	5,472,792	4,715,913	4,715,913	-	-	5,421,318	3,914,210
固定利率長期貸款	1,495,200	1,536,256	-	1,536,256	-	995,200	981,296
	6,967,992	6,252,169	4,715,913	1,536,256	-	6,416,518	4,895,506

本公司

	於2014年		於2014年12月31日歸屬以下層級 公允價值計量數值			於2013年	
	12月31日	12月31日	第1層級	第2層級	第3層級	12月31日	12月31日
	的賬面金額	的公允價值				的賬面金額	的公允價值
	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
優先票據	5,472,792	4,715,913	4,715,913	-	-	5,421,318	3,914,210

33 金融風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

(iii) 非按公允價值列賬的金融工具的公允價值(續)

第二層級公允價值計量所用的估值方法和輸入值：

固定利率長期貸款的公允價值就是未來現金流量的估計現值，是按照基於二零一四年十二月三十一日的可比市場貸款的市場利率折現計算。

34 重大關聯方交易和結餘

(a) 關鍵管理人員酬金

以下是本集團關鍵管理人員的酬金，包括附註10所披露已付本公司董事的款項：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金和其他酬金	59,455	64,019
退休計劃供款	284	326
	59,739	64,345

(b) 重大關聯方交易

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以經營租賃方式向下列各方租出		
- 董事	23	23
- 其他關聯方	64	104
以經營租賃方式從下列各方租入		
- 其他關聯方	800	800
償還董事款項	29,973	-
償還應付董事款項(i)	48,521	1,070
董事所作 (所撤銷)擔保(ii)	1,200,000	(25,000)

財務報表附註

(以人民幣列示)

34 重大關聯方交易和結餘(續)

(b) 重大關聯方交易(續)

- (i) 戴永革先生於本年度向本集團提供營運資金，毋須計息。
- (ii) 戴永革先生就本集團若干中國附屬公司合共人民幣1,200,000,000元的銀行貸款提供擔保(二零一三年十二月三十一日：撤銷人民幣25,000,000元的擔保)。貸款期由二零一三年六月二十七日至二零二六年十二月二十八日(二零一三年十二月三十一日：二零一三年六月二十七日至二零一五年六月二十六日)。

(c) 關聯方餘額

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付關聯方		
- 董事(參閱附註23)	20,554	2,006

- (d) 附註34(b)所披露的關聯方交易構成《上市規則》第14A章所界定的關連交易或持續關連交易，但獲豁免按照《上市規則》第14A章的披露要求進行披露。

35 已頒佈但尚未採納的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則委員會已頒佈多項在截至二零一四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。這些修訂和新準則包括下列可能與本集團有關的項目。

	在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《國際會計準則》第19號修訂 <i>界定福利計劃：僱員供款</i>	2014年7月1日
《國際財務報告準則》的年度改進(2010至2012年度週期)	2014年7月1日
《國際財務報告準則》的年度改進(2011至2013年度週期)	2014年7月1日
《國際財務報告準則》第11號修訂 <i>收購於合營權益的核算</i>	2016年1月1日
《國際會計準則》第16號修訂和《國際會計準則》第38號修訂 <i>折舊和攤銷的可接受方法的澄清</i>	2016年1月1日
《國際財務報告準則》第15號 <i>源於客戶合約的收入</i>	2017年1月1日
《國際財務報告準則》第9號 <i>金融工具</i>	2018年1月1日

本集團正在評估這些修訂和新準則對初始採用期間的影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂和新準則對本集團的經營業績和財政狀況應該不會構成重大影響。

財務報表附註

(以人民幣列示)

36 最終控股公司

於二零一四年十二月三十一日，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。

37 會計判斷和估計

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

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

(a) 投資物業估值

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

在釐定投資物業的公允價值時，估值師依據的估值方法涉及參照最近可比交易的當前物業市值。估值師可考慮交易時間、地點和特性的差異，以及其他可影響物業價值的因素，對已記錄交易作出調整。發展中投資物業的估值，是估計假設該等物業已經按照相關開發計劃竣工時的公允價值，然後扣減完成建造工程的估計成本、融資成本和開發商為風險計提的準備和溢利等。依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映現時市況。

37 會計判斷和估計(續)

(b) 呆壞賬減值損失

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

(c) 非流動資產減值損失

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

(d) 稅項

本公司及各附屬公司須向多個稅務機關申報稅項，管理層需要在釐定稅項準備時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款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。

38 結算日後事項

於二零一五年一月，本公司已完成供股和收購要約，詳情載於附註24和27。

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				二零一四年 人民幣千元
	二零一零年 人民幣千元 (重列)	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
業績					
收入	1,142,084	2,244,712	688,110	547,410	555,357
銷售成本	(1,205,247)	(647,993)	(144,606)	(26,144)	(11,825)
毛利 (毛損)	(63,163)	1,596,719	543,504	521,266	543,532
毛利 (毛損)%	(5.53)%	71.13%	78.99%	95.22%	97.87%
投資物業評估增值 (減值)淨額	1,333,182	6,867,322	2,162,772	(832,256)	(1,364,462)
出售投資物業溢利	-	6,512	10,234	65,699	7,736
其他收入	3,501,054	123,691	121,334	98,987	104,659
行政費用	(340,706)	(398,431)	(450,312)	(1,003,951)	(409,490)
其他經營費用	(236,037)	(310,123)	(305,391)	(345,285)	(339,600)
經營溢利 (虧損)	4,194,330	7,885,690	2,082,141	(1,495,540)	(1,457,625)
融資收入	37,658	38,773	25,797	72,821	123,174
融資費用	(329,524)	(498,066)	(625,139)	(476,937)	(541,490)
融資費用淨額	(291,866)	(459,293)	(599,342)	(404,116)	(418,316)
所得稅前溢利 (虧損)	3,902,464	7,426,397	1,482,799	(1,899,656)	(1,875,941)
所得稅	(248,052)	(1,987,110)	(538,243)	151,286	161,398
年度溢利 (虧損)	3,654,412	5,439,287	944,556	(1,748,370)	(1,714,543)
			於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元 (重列)	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產與負債					
資產總額	26,879,902	36,127,672	37,653,152	35,962,975	37,308,646
負債總額	(8,831,487)	(15,123,975)	(15,730,593)	(15,656,020)	(18,740,302)
權益總額	18,048,415	21,003,697	21,922,559	20,306,955	18,568,344
本公司權益股東應佔					
權益總額	18,048,415	20,816,319	21,685,883	20,119,045	18,428,464
非控股權益	-	187,378	236,676	187,910	139,880
	18,048,415	21,003,697	21,922,559	20,306,955	18,568,344



人和

人和商業控股有限公司