

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Renhe Commercial Holdings Company Limited

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)

截至二零一二年六月三十日止六個月 中期業績公告

人和商業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績，連同合適的比較數字如下：

合併收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 – 未經審核

		截至6月30日止6個月	
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列*)
收入	6	201,144	2,066,204
銷售成本		—	(647,995)
毛利		201,144	1,418,209
投資物業評估增值淨額		1,750,629	3,542,772
其他收入		40,175	54,905
行政費用		(214,640)	(196,361)
其他經營費用		(140,764)	(121,814)
經營溢利		1,636,544	4,697,711
融資收入		10,948	16,985
融資費用		(197,821)	(250,034)
融資費用淨額	7(a)	(186,873)	(233,049)

合併收益表 (續)

截至二零一二年六月三十日止六個月 – 未經審核

		截至6月30日止6個月	
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列*)
所得稅前溢利	7	1,449,671	4,464,662
所得稅	8	<u>(457,058)</u>	<u>(1,182,534)</u>
期間溢利		<u>992,613</u>	<u>3,282,128</u>
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		933,009	3,282,128
非控股權益		<u>59,604</u>	<u>—</u>
期間溢利		<u>992,613</u>	<u>3,282,128</u>
每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)	10	<u>4.41</u>	<u>15.13</u>

* 參閱附註4。

合併全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 – 未經審核

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列*)
期間溢利	992,613	3,282,128
期間其他全面收益 (已扣除稅項及經重新分類調整)： 換算境外業務的財務報表的匯兌差額	<u>(22,647)</u>	<u>20,501</u>
期間全面收益總額	<u>969,966</u>	<u>3,302,629</u>
以下各方應佔部份：		
本公司權益股東	910,362	3,302,629
非控股權益	<u>59,604</u>	<u>—</u>
期間全面收益總額	<u>969,966</u>	<u>3,302,629</u>

* 參閱附註4。

合併資產負債表

二零一二年六月三十日－未經審核

	附註	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備		584,963	603,083
投資物業		25,192,458	22,852,789
無形資產		11,495	11,350
商譽		363,792	363,792
其他資產		1,853,455	2,233,314
遞延稅項資產		94,356	80,255
非流動資產總額		28,100,519	26,144,583
流動資產			
存貨		3,044,199	2,488,101
應收賬款和其他應收款	11	4,790,411	5,341,100
銀行結餘和庫存現金		1,414,342	2,153,888
流動資產總額		9,248,952	9,983,089
流動負債			
付息借款		460,300	555,300
應付賬款和其他應付款	12	3,489,367	3,605,615
本期稅項		11,516	176,257
流動負債總額		3,961,183	4,337,172
流動資產淨值		5,287,769	5,645,917
資產總額減流動負債		33,388,288	31,790,500
非流動負債			
付息借款		7,028,383	6,855,329
遞延稅項負債		4,386,242	3,931,474
非流動負債總額		11,414,625	10,786,803
資產淨值		21,973,663	21,003,697
資本和儲備			
股本		186,376	186,376
儲備		21,540,305	20,629,943
本公司權益股東應佔權益總額		21,726,681	20,816,319
非控股權益		246,982	187,378
權益總額		21,973,663	21,003,697

附註：

1. 獨立審閱

截至二零一二年六月三十日止六個月的中期業績雖未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號－「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載列於向股東發送的中期報告內。

2. 編製基準

本中期合併財務報表已按照《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》適用的披露條文編製，並符合國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）所頒佈的《國際會計準則》（「國際會計準則」）第34號－「中期財務報告」的規定。

中期財務報告中所載有關截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的財務資料為早前已公佈信息，並不構成本公司在該財政年度的法定財務報表，但這些財務資料均取自該等財務報表。截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處索取。核數師已在其於二零一二年三月二十七日的報告中就該等財務報表發表了無保留意見。

3. 主要會計政策

除預期將反映於二零一二年年度財務報表的會計政策變更外，本中期合併財務報表已按照二零一一年年度財務報表所採用的相同的會計政策編製。會計政策變更的詳情載列於附註4。

4. 會計政策變更

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

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

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

《國際財務報告準則》第7號修訂－「金融工具：披露」

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

《國際會計準則》第12號修訂－「所得稅」

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

(ii) 投資物業採用以公允價值模式入賬的影響

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

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

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

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

5. 分部報告

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

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

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

6. 收入

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營租賃	201,144	166,327
轉讓經營權	—	1,899,877
	<u>201,144</u>	<u>2,066,204</u>

本集團的客戶基礎多元化，截至二零一二年六月三十日止六個月期間，並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

7. 所得稅前溢利

(a) 融資費用淨額

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

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

(b) 其他項目

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

8. 所得稅

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

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，由二零零八年一月一日起，本集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%。
- (ii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業的境外投資者須按在中國的外商投資企業在二零零八年及以後的溢利所產生的股息計徵10%的預提稅。此外，假如中國與其他國家訂立的稅務條約中所規定的預提稅稅率較為優惠，則應採用該優惠稅率就股息計提預提稅。根據國內與香港所簽訂的《避免雙重徵稅安排》，假如一家香港公司直接持有一家國內公司25%或以上的權益，則該香港公司須就其在中國產生的股息收入按5%計徵預提稅。由於本集團旗下外商投資企業的控股公司為香港公司（「本集團的香港控股公司」），本集團按5%預提稅稅率計徵相關預提稅。
- 隨着當局實施《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（國稅函[2009]601號），本集團的香港控股公司須獲得稅務機關認定「受益所有人」身份，才能按5%計徵相關預提稅。於二零一二年六月三十日，本集團各中國境內附屬公司已獲得當局認定有關身份。
- (iii) 根據開曼群島和英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (iv) 由於本集團並無在本期間賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。

9. 股息

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

10. 每股盈利

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

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

11. 應收賬款和其他應收款

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

應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。

(i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%至50%現金，餘額將主要由買方通過商業銀行的貸款清付。於二零一二年六月三十日，本集團正在與銀行洽商為購物商場鋪位的買方提供貸款。

(ii) 賬齡分析

於結算日，應收賬款和其他應收款中的應收賬款的賬齡分析如下：

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

(iii) 應收賬款減值

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

(iv) 沒有減值的應收賬款

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

(v) 收購非控股權益預付款

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

12. 應付賬款和其他應付款

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

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

(ii) 於每個結算日，應付建築工程款項的賬齡分析如下：

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

(iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，其稅率為總收入的5%。

(iv) 按金主要是指租戶為享有在經營租賃合約期滿時續租，以及在本集團日後開設購物商場時，就該等商場鋪位享有簽訂新經營租賃合約的特權而支付的租賃按金；以及本集團為確保客戶履行租賃協議而向客戶收取的按金。

管理層討論及分析

業績及營運回顧

業務回顧

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

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

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

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

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

收入

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

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

轉讓經營權

當經營權的重大風險及回報均已轉讓予買方後，轉讓經營權所產生的收入會確認入賬。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團並無錄得任何轉讓經營權收入，而去年同期錄得的收入為人民幣1,899.9百萬元。於本期間，本集團專注於完成發展中項目的建設以及提升現有商場的營運，而非將商場投入於轉讓經營權。

經營租賃

由於本集團的經營租賃收入全部來自出租商城商舖，本集團於特定期間的經營租賃收入主要受以下因素影響：(i)本集團於該期間可出租的商舖總建築面積；及(ii)該期間商舖的平均租金水平。截至二零一二年六月三十日止六個月，經營租賃收入由去年同期的人民幣166.3百萬元增加20.9%至人民幣201.1百萬元。經營租賃收入增加的主要原因是由於每平方米平均租金增加約18%。此外，在邯鄲、莆田、安陽和撫順的商場開業後，本集團從該四個項目中錄得經營租賃收入總額為人民幣16.1百萬元。

毛利

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

投資物業之投資收益淨額

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

投資物業

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

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

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

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

應收賬款和其他應收款

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

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

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

運營中的商場

城市	商場數量	運營 總建築面積 — 平方米	可出租 總建築面積 — 平方米
哈爾濱	8	158,547	65,558
瀋陽	1	110,500	73,880
廣州	1	47,554	4,407
武漢	1	69,209	20,712
無錫	1	423,774	423,774
邯鄲	1	68,027	32,896
莆田	1	55,084	33,183
安陽	1	25,310	21,989
贛州	1	59,900	40,748
撫順	1	10,596	10,596
已出售但仍提供管理及 諮詢服務的商場			
鞍山	1	49,840	
成都	1	90,500	
大連	1	15,344	
大慶	1	40,178	
濰坊	1	78,444	
總計	22	1,302,807	727,743

項目儲備

	開工 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
在建項目#			
1	湖南岳陽項目	80,000	40,000
2	哈爾濱項目六期	8,500	8,500
3	重慶巴南項目一期	60,669	40,669
4	重慶大渡口項目一期	40,380	20,380
5	遼寧錦州項目一期	41,163	11,163
6	遼寧鞍山項目二期	118,000	118,000
7	海南三亞項目	135,190	100,190
8	遼寧瀋陽項目二期	240,345	116,259
9	廣東東莞虎門項目一期*	423,890	273,890
10	河北秦皇島項目一期	23,282	13,282
11	遼寧鞍山項目三期	18,928	
12	江西鷹潭項目一期	86,000	61,000
13	廣東東莞虎門項目二期*	228,000	178,000
14	山東煙台項目一期	30,000	5,000
	合計	1,534,347	977,833

	立項批准 總建築面積 — 平方米
已批項目及計劃開工當中	
1	哈爾濱項目四期
2	哈爾濱項目五期
3	哈爾濱項目六期
4	廣州項目二期
5	天津項目
6	天津西站南廣場項目
7	湖北武漢西北湖項目
8	深圳項目
9	山東青島項目
10	江蘇無錫太湖廣場項目
11	河北張家口項目
12	江西鷹潭項目二期
13	山東煙台項目二期
14	河北秦皇島項目二期
15	河南鄭州項目二期
16	河南洛陽項目
17	安徽蕪湖項目
18	雲南昆明項目
19	江西南昌八一大道項目
20	貴州貴陽項目一期
	合計

總計	5,069,363	977,833	556,514
-----------	------------------	----------------	----------------

所有在建項目均由國內附屬公司100%持有

* 由90%權益的附屬公司持有

前景展望

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

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

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

本集團主要以其營運產生的循環現金流償還債項。加上從資本市場籌得的款項及銀行貸款，我們有信心本公司應有充足的財務資源償還未來的債項，以及應付其營運資金及未來發展所需。

外幣風險

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

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把資金匯到海外須受到中國政府所制定的匯兌限制所規管。本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團亦於香港存有以美元或港元計值的若干銀行結餘，優先票據則以美元計值。本集團以中國附屬公司的功能貨幣（人民幣）和海外集團實體的功能貨幣（港幣）以外的貨幣為單位進行的融資交易，均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值或升值，都會影響本集團的業績。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

資本承擔

截至二零一二年六月三十日，本集團已訂約但未撥備及已授權但未訂約的未來資本開支分別約為人民幣2,997.1百萬元及人民幣4,190.1百萬元（於二零一一年十二月三十一日：分別為人民幣2,604.9百萬元及人民幣5,582.5百萬元）。

為買方提供的擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，所作出的擔保分別為人民幣836.3百萬元及人民幣1,004.4百萬元。有關擔保及存款責任將隨著買家償還貸款本金而解除。

資產抵押

本集團位於中國境內的附屬公司與若干銀行就提供給經營權買方的抵押貸款達成協議。按協議，本集團的附屬公司用存款作為這些貸款的還款擔保。在買方償還了貸款本金後對這些存款的限制便隨之解除。截至二零一二年六月三十日，作為抵押貸款擔保之銀行存款為人民幣170.8百萬元（於二零一一年十二月三十一日：人民幣172.1百萬元）。

還有，位於中國境內的部份投資物業已為銀行貸款作抵押。

人力資源

於二零一二年六月三十日，本集團聘用4,235名員工（於二零一一年六月三十日：4,725名）。本集團員工的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零一二年六月三十日止六個月及截至二零一一年六月三十日止六個月的薪酬總額（除期權費用以外）分別約人民幣126.4百萬元及人民幣102.0百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及發展他們的事業，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金，而中國員工亦參與類似計劃。

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

本公司的股東亦已於二零零八年八月二十五日舉行的股東特別大會上採納一項本公司購股權計劃，以鼓勵（其中包括）我們的員工努力工作以提升本集團的價值。於二零一零年二月八日，本公司已授出購股權予超過280名承授人，可合共認購最多1,100,000,000股本公司普通股。

股息

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治常規守則

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

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

董事進行的證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零一二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所列明的規定準則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及守則的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程及內部監察系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

致謝

最後，本人謹此衷心感謝各位董事出色高效的決策、股東及業務伙伴的鼎力支持和信任，以及管理層和全體員工卓越的團隊精神和辛勤耕耘。本人亦代表董事會，衷心感謝各地政府對人和商業的鼎力支持，使各地項目得以順利進行。

承董事會命
人和商業控股有限公司
主席
戴永革

香港，二零一二年八月二十八日

於本公告日期，本公司董事會包括：戴永革先生、張大濱先生、王宏放先生、王春蓉女士、王魯丁先生、周軍先生及金濤先生為執行董事；秀麗·好肯女士、蔣梅女士、張興梅女士及辛定華先生為非執行董事；范仁達先生、王勝利先生及王一夫先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別