

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度全年業績公佈

人和商業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」或「人和商業」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核合併業績，連同上一財政年度之比較數字如下：

合併損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	2	870,686	555,357
銷售成本	3	(1,231)	(11,825)
毛利		869,455	543,532
投資物業評估減值淨額		(4,441,711)	(1,364,462)
出售投資物業(虧損)/溢利		(120)	7,736
其他收入	4	149,438	104,659
行政費用		(702,001)	(409,490)
商譽減值虧損	11(i)	(1,132,950)	-
其他經營費用		(452,388)	(339,600)
經營虧損		(5,710,277)	(1,457,625)
融資收入		728,814	123,174
融資費用		(555,918)	(541,490)
融資收入/(費用)淨額	6	172,896	(418,316)

合併損益表(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
所得稅前虧損	5	(5,537,381)	(1,875,941)
所得稅	7	<u>1,000,628</u>	<u>161,398</u>
年度虧損		<u>(4,536,753)</u>	<u>(1,714,543)</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		(4,435,683)	(1,666,513)
非控股權益		<u>(101,070)</u>	<u>(48,030)</u>
年度虧損		<u>(4,536,753)</u>	<u>(1,714,543)</u>
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	9	<u>(11.99)</u>	<u>(7.53)</u>

合併損益及其他全面收益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度虧損	(4,536,753)	(1,714,543)
年度其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整後)：		
將會重新分類至損益的項目		
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	<u>(260,807)</u>	<u>(24,068)</u>
年度全面收益總額	<u>(4,797,560)</u>	<u>(1,738,611)</u>
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	(4,696,490)	(1,690,581)
非控股權益	<u>(101,070)</u>	<u>(48,030)</u>
年度全面收益總額	<u>(4,797,560)</u>	<u>(1,738,611)</u>

合併財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備		535,719	474,215
投資物業		23,001,104	26,198,046
無形資產	10	6,358,083	11,123
商譽	11	750,172	363,792
其他資產		1,077,057	1,249,634
遞延稅項資產		137,332	135,262
應收賬款和其他資產	12	261,642	520,528
非流動資產總額		32,121,109	28,952,600
流動資產			
存貨		4,770,016	4,579,443
應收賬款和其他資產	12	436,421	2,892,110
銀行結餘和庫存現金		908,400	884,493
流動資產總額		6,114,837	8,356,046
流動負債			
附息借款	14(ii)	4,681,113	3,185,101
應付帳款和其他應付款	13	5,157,236	5,534,252
本期稅項		46,821	18,538
流動負債總額		9,885,170	8,737,891
流動負債淨額		(3,770,333)	(381,845)
資產總額減流動負債		28,350,776	28,570,755
非流動負債			
附息借款	14(i)	2,067,480	5,403,091
長期租金按金		17,282	–
遞延稅項負債		4,609,915	4,059,703
預收款項		21,867	539,617
非流動負債總額		6,716,544	10,002,411
資產淨值		21,634,232	18,568,344
資本和儲備			
股本	15	366,604	186,376
儲備		21,228,818	18,242,088
本公司權益股東應佔權益總額		21,595,422	18,428,464
非控股權益		38,810	139,880
權益總額		21,634,232	18,568,344

附註：

1. 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和詮釋及香港《公司條例》適用的披露規定編制。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。

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並列示如下。

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》。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：

- 《國際財務報告準則》的年度改進(二零一零至二零一二年度周期)
- 《國際財務報告準則》的年度改進(二零一一至二零一三年度周期)

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。採納經修訂的《國際財務報告準則》所產生的影響載述如下：

此兩個周期年度改進包括對九項準則的修訂及對其他準則的相應後續修訂。其中，《香港會計準則》第24號—「關聯方披露」已予以修改，藉以將「關聯方」的定義擴大至包括向申報實體提供關鍵管理人員服務的管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供的關鍵管理人員服務而產生的金額。由於本集團並無自管理實體獲得關鍵管理人員服務，故該修訂對本集團的關聯方披露並無任何影響。

2. 收入和分部報告

(a) 收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營租賃	583,483	533,708
轉讓經營權	2,186	21,649
佣金收入	285,017	—
	<u>870,686</u>	<u>555,357</u>

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(二零一四年：無)。

(b) 分部報告

本集團透過業務綫管理業務，業務綫可分為購物商場開發、租賃和管理以及農產品批發市場營運。於二零一五年七月以前，本集團僅擁有購物商場開發、租賃和管理這個業務綫。本集團於二零一五年七月購入農產品批發市場業務。因此，二零一四年並無呈列分部報告。本集團已呈述下列兩個報告分部，方式與就資源分配及表現評估向本集團最高層行政管理人員作內部報告資料的方式一致。本集團並無將營運分部合併以組成以下報告分部：

- 購物商場開發、租賃和管理分部；及
- 農產品批發市場營運分部

(i) 分部業績、資產和負債

本集團高層行政管理人員按下列基準監察各個報告分部應佔的業績、資產和負債，以便評估分部表現及進行分部間資源分配：

分部資產和負債包括所有非流動資產和負債與流動資產和負債，但不包括未分配總部和公司資產和負債。

分配至報告分部的收益及支出，已經參照該等分部所產生的銷售和該等分部所招致的費用或該等分部應佔資產折舊所產生的支出。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利為個別分部產生的稅後溢利。

跨業務銷售的定價是參照就相若訂單向非關聯方收取的費用而釐定。

管理層獲提供以下分部資料：收益、銷售成本、投資物業評估增值、經營費用淨額、財務收入、財務費用、所得稅、折舊、增置投資物業與物業和設備以及貸款和借款。

就截至二零一五年十二月三十一日止年度資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團報告分部的資料載於下文。

	截至二零一五年十二月三十一日止年度		
	購物商場 人民幣千元	農產品 批發市場 人民幣千元	總額 人民幣千元
報告分部收益	484,045	386,641	870,686
銷售成本	<u>(1,231)</u>	<u>-</u>	<u>(1,231)</u>
報告分部毛利	482,814	386,641	869,455
投資物業評估減值	(4,441,711)	-	(4,441,711)
折舊和攤銷	(7,743)	(143,733)	(151,476)
經營費用淨額	(397,136)	(117,064)	(514,200)
財務收入	709,958	87	710,045
財務費用	<u>(555,733)</u>	<u>(41)</u>	<u>(555,774)</u>
報告分部稅前(虧損)/溢利	(4,209,551)	125,890	(4,083,661)
所得稅	<u>1,036,308</u>	<u>(35,680)</u>	<u>1,000,628</u>
報告分部(虧損)/溢利	<u>(3,173,243)</u>	<u>90,210</u>	<u>(3,083,033)</u>
增置投資物業與物業和設備	1,252,479	72,136	1,324,615
報告分部資產	31,055,361	6,966,658	38,022,019
報告分部負債	(14,194,549)	(2,011,802)	(16,206,351)

(ii) 報告分部收益、溢利或虧損、資產及負債的對賬

二零一五年
人民幣千元

收益	
報告分部收益	870,686
抵銷跨業務收益	—
	<hr/>
合併收益(附註2(a))	870,686
	<hr/> <hr/>
溢利	
報告分部虧損	(3,083,033)
商譽減值虧損	(1,132,950)
未分配總部和公司支出	(320,770)
	<hr/>
合併虧損	(4,536,753)
	<hr/> <hr/>
資產	
報告分部資產	38,022,019
抵銷跨業務結餘	(1,356,814)
未分配總部和公司資產	1,570,741
	<hr/>
合併資產總值	38,235,946
	<hr/> <hr/>
負債	
報告分部負債	16,206,351
抵銷跨業務結餘	(958,057)
未分配總部和公司負債	1,353,420
	<hr/>
合併負債總額	16,601,714
	<hr/> <hr/>

(iii) 地區資料

本集團所有業務均位於中國，因此無須呈報區域分部報告。

3. 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。

4. 其他收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	97,916	100,637
出售物業和設備收益	1,050	2,648
市場服務費收入	44,461	—
其他	6,011	1,374
	<hr/>	<hr/>
	149,438	104,659
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 所得稅前虧損

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
折舊	44,014	41,930
攤銷	140,397	-
廣告費用	13,923	18,432
修理和維護	95,275	95,039
公用事業費用	53,718	53,261
經營租賃費用	71,507	24,042
核數師酬金		
— 審核服務	22,644	11,774
— 稅務服務	88	314
應收租金減直接開支人民幣37,081,218元 (二零一四年：人民幣33,074,000元)	(531,068)	(500,634)
應收款減值虧損(附註12(iii))	135,420	15,747

6. 融資收入／(費用)淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	17,011	13,949
— 應收貸款收入	25,588	-
— 優先票據招標收益(附註14(i)(a))	581,491	-
— 外匯收益淨額	20,658	3,659
— 應收賬款的利息收入	84,066	105,566
	<u>728,814</u>	<u>123,174</u>
融資費用		
— 付息借款的利息	(633,852)	(949,634)
減：資本化為投資物業和存貨的利息支出*	96,540	477,674
	<u>(537,312)</u>	<u>(471,960)</u>
— 應收賬款的折現影響	(17,993)	(58,498)
— 銀行手續費及其他	(613)	(11,032)
	<u>(555,918)</u>	<u>(541,490)</u>
	<u><u>172,896</u></u>	<u><u>(418,316)</u></u>

* 借款成本已按4.85%至13.72%的年利率資本化(二零一四年：年利率7.38%至13.72%)。

7. 所得稅

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本期稅項一年度準備		
中國企業所得稅		
本年度準備	88,975	40,440
以往年度準備(過剩)/不足	(16,078)	2,945
土地增值稅	-	997
	72,897	44,382
遞延稅項		
一暫時性差異的撥回和產生	(1,073,525)	(205,780)
	(1,000,628)	(161,398)

- (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。於二零一五年十二月三十一日，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。

8. 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二零一五年十二月三十一日止年度末期股息（二零一四年：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(二零一四年：無)。

9. 每股基本及攤薄虧損

每股基本虧損是按照本公司普通股權益股東的應佔虧損人民幣4,435,683,000元(二零一四年：虧損人民幣1,666,513,000元)以及於報告期內已發行普通股的加權平均數36,993,328,000股(二零一四年：22,145,685,000股普通股)計算。

在截至二零一五年和二零一四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。

10. 無形資產

	優惠的定期租賃協議 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：			
於二零一五年一月一日	-	11,123	11,123
匯兌儲備	-	690	690
收購業務增置(i)	6,486,667	-	6,486,667
於二零一五年十二月三十一日	6,486,667	11,813	6,498,480
累計攤銷：			
於二零一五年一月一日	-	-	-
本年度攤銷(i)	(140,397)	-	(140,397)
於二零一五年十二月三十一日	(140,397)	-	(140,397)
賬面淨值：			
於二零一四年十二月三十一日	-	11,123	11,123
於二零一五年十二月三十一日	6,346,270	11,813	6,358,083

本年度攤銷數額已計入合併損益表內的「其他經營費用」項下。

(i) 本集團(作為承租方)與農產品批發市場所有者(作為出租方)訂立了為期20年的租賃協議，據此，擬付的租金低於市場租金的公允價值。於二零一五年七月二十七日，本集團按公允價值將優惠的定期租賃協議確認為無形資產，金額為人民幣6,486,667,000元。該金額已按直線法在租賃協議的合約期內攤銷。

11. 商譽

人民幣千元

成本：

於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日 和二零一五年一月一日	363,792
通過收購增購(i)	<u>1,519,330</u>

於二零一五年十二月三十一日 1,883,122

累計減值虧損：

於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日 和二零一五年一月一日	-
減值虧損(i)	<u>(1,132,950)</u>

於二零一五年十二月三十一日 (1,132,950)

賬面金額：

於二零一四年十二月三十一日 363,792

於二零一五年十二月三十一日 750,172

- (i) 商譽與收購利駿有限公司有關。根據於二零一五年六月十日的收購公告，於二零一五年七月二十七日每股價格為港幣0.54元，與發行價每股港幣0.41元之間存在差異，乃形成了商譽的主因。

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

本年度確認的減值虧損與所收購業務有關。由於現金產出單元已調減至其可收回數額人民幣5,251,000,000元，一旦就計算可收回數額所作出的假設出現不利變動，將會令減值虧損增加。

- (ii) 為數人民幣363,792,000元的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。採用較長的預測期是因為無錫招商城有限公司的營運歷史穩定。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。

12. 應收賬款和其他資產

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收賬款	(i)/(ii)	482,689	713,713
銀行存款	(v)	65,616	2,483,177
收購按金		110,000	110,000
應收關聯方款項		32,024	–
其他		165,271	127,865
		855,600	3,434,755
減：呆帳準備	(iii)	(157,537)	(22,117)
		698,063	3,412,638
代表：			
— 非流動		261,642	520,528
— 流動		436,421	2,892,110
		698,063	3,412,638

除在附註12(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。

(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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年內	68,584	176,142
1年以上	414,105	537,571
	482,689	713,713
減：呆賬準備	(157,537)	(22,117)
	325,152	691,596

(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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
6個月內	390	8,991
6個月至1年	7,349	8,195
1年至2年	15,438	24,210
2年至3年	20,830	65,268
3年以上	438,682	607,049
	<u>482,689</u>	<u>713,713</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。

呆帳準備的變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	22,117	6,370
已確認減值損失	135,420	15,747
於十二月三十一日	<u>157,537</u>	<u>22,117</u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團已個別釐定為減值的應收賬款和其他應收款為人民幣157,537,000元(二零一四年：人民幣22,117,000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帳特定準備。

(iv) 沒有減值的應收賬款

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，本集團有權將商鋪出租予其他方，以補償本集團的損失。根據本集團對這些買方所作的信貸評估，以及本集團有權獲得的補償，本公司董事認為可收回應收賬款，因此無須進行減值。

(v) 銀行存款

銀行存款是指為貸款提供擔保及為銀行貸款作抵押的存款：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年內償還			
— 為買方銀行貸款作擔保	(a)	14,128	24,975
— 為銀行貸款作抵押	(b)	51,488	7,000
— 供股發行所得款項	(c)	—	2,451,202
		<u>65,616</u>	<u>2,483,177</u>
逾1年後償還			
— 為買方銀行貸款作擔保	(a)	44,143	91,444
— 為銀行貸款作抵押	(b)	6,698	6,161
		<u>50,841</u>	<u>97,605</u>
		<u>116,457</u>	<u>2,580,782</u>

- (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(附註14(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」)。有關款項限於在供股發行於二零一五年一月二日變為無條件時用於認購。

13. 應付賬款和其他應付款

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預收款項		999,234	374,002
應付建築工程款項	(i)	1,638,699	1,707,394
其他應付稅項	(ii)	142,940	110,444
按金	(iii)	805,312	522,319
應付關聯方	(iv)	1,241,681	20,554
應付薪金及福利費用		26,137	5,065
應付專業服務費用		19,835	16,106
應付利息		105,268	175,962
供股發行所得款項	12(v)(c)	—	2,451,202
其他		178,130	151,204
		<u>5,157,236</u>	<u>5,534,252</u>

(i) 年終所有應付建築工程款項的賬齡分析如下：

	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於1年內到期或須於接獲通知時償還	<u>1,638,699</u>	<u>1,707,394</u>
(ii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，其稅率為總收入的5%，而物業稅是按投資物物的初始成本或租賃收入計征。		
(iii) 按金主要是指租戶為享有在經營租賃合約期滿時續租，以及在本集團日後開設購物商場時，就該等商場鋪位享有優先簽訂新經營租賃合約或經營權轉讓合約的特權而支付的按金，以及本集團為確保客戶履行租賃協議而向客戶收取的按金。		
(iv) 應付關聯方款項主要指就於二零一五年七月二十七日的收購中承擔的銀行貸款應付新喜有限公司的款項14.8億港幣。		

14. 附息借款

(i) 非流動附息借款包括：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
優先票據	(a)		
— 二零一五年優先票據		—	1,830,201
— 二零一六年優先票據		1,045,045	3,642,591
有抵押銀行貸款	(b)	5,198,548	1,680,200
其他金融機構的有抵押貸款	(c)	500,000	1,375,200
		6,743,593	8,528,192
減：長期銀行貸款的即期部分	14(ii)	(3,131,068)	(419,700)
其他金融機構長期貸款的即期部分	(c)/14(ii)	(500,000)	(875,200)
優先票據的即期部分	(a)/14(ii)	(1,045,045)	(1,830,201)
		2,067,480	5,403,091

(a) 二零一零年，本公司合共發行了900,000,000美元的優先票據。

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。該批票據已於二零一五年五月到期及支付。

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。該批票據於二零一六年三月十日到期及支付。

於二零一四年十一月，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，並於二零一五年一月七日完成交易。本公司回購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。

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

- (b) 有抵押銀行貸款是指年利率介乎5.15%至8.61%(二零一四年十二月三十一日：年利率5.895%至8.61%)的銀行貸款。

銀行貸款的抵押詳情如下：

- 一 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣668,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣860,200,000元)的銀行貸款是以受限制銀行存款和投資物業作抵押。
 - 一 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣3,398,273,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣零元)的銀行貸款是以投資物業和若干中國附屬公司的股本權益作抵押，並由本公司董事和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。其中，人民幣2,548,273,000元為2.5億美元和3.9億港幣的銀團貸款於二零一五年十二月三十一日的賬面值。根據銀團貸款協議，本集團承諾不論何時均持有最低現金量，並在商定的期限前以若干中國物業作為抵押。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止未能履行銀團貸款的若干要求，因此銀團貸款的大多數貸款方有權隨時向本集團發出通知，要求本集團提前償還銀團貸款及在原定還款日(即二零一六年八月和十月)之前即時償還。截至本財務報表獲核准發出日期，本集團仍然未能符合有關要求，也未獲得貸款方豁免，違約情況依然持續。本集團尚未收到貸款方有關違約和提早償還銀團貸款的正式通知。然而，倘若貸款方要求提前償還銀團貸款，可能觸發本集團其他貸款及／或債券的交叉違約事件，並導致本集團有責任立刻償還所有該等貸款及／或債券。本集團繼續尋求貸款方批准有關豁免、同意和延期。
 - 一 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣1,131,775,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)的銀行貸款是以投資物業作抵押，並由本公司一位董事和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。
- (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，年利率為12%(二零一四年十二月三十一日：7.68%至16%)。

其他金融機構貸款的抵押詳情如下：

- 一 於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣500,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣975,000,000元)的其他金融機構貸款是由本公司一位董事和本集團若干中國附屬公司共同提供擔保。

(ii) 短期貸款和借款包括：

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
有抵押銀行貸款		-	60,000
無抵押政府貸款	(a)	5,000	-
優先票據的即期部分	14(i)(a)	1,045,045	1,830,201
長期銀行貸款的即期部分	14(i)	3,131,068	419,700
其他金融機構長期貸款的即期部分	14(i)	500,000	875,200
		<u>4,681,113</u>	<u>3,185,101</u>

(a) 政府貸款是指一家中國附屬公司所借的銀行貸款，本金額為人民幣5,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣零元)，年利率為4.85%(二零一四年十二月三十一日：0%)。

(iii) 銀行貸款、其他金融機構貸款和政府貸款的還款期如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年內或須於接獲通知時償還	3,636,068	1,354,900
1至2年	716,980	870,000
2至5年	1,127,500	567,500
5年後	223,000	323,000
	<u>5,703,548</u>	<u>3,115,400</u>

15. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股數	人民幣千元	股數	人民幣千元
	千股		千股	
法定股本：				
每股面值港幣0.01元的普通股	<u>80,000,000</u>		<u>40,000,000</u>	
已發行及繳足股本：				
於一月一日	21,148,132	186,376	21,148,132	186,376
根據供股計劃發行的股份(i)	10,574,066	83,592	-	-
就收購業務發行的股份(ii)	<u>12,243,902</u>	<u>96,636</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>43,966,100</u>	<u>366,604</u>	<u>21,148,132</u>	<u>186,376</u>

(i) 根據供股計劃發行的股份

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

(ii) 就收購業務發行的股份

於二零一五年七月二十七日，按每股面值港幣0.01元向利駿有限公司發行和配發12,243,902,439股股份，作為收購的部分對價。

16. 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度財務報表之將發行的獨立核數師報告之摘要

「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 貴集團於二零一五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財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編制。

強調事項

我們在無須作出保留意見的情況下，提請注意合併財務報表附註2(b)有關以持續經營基準編制合併財務報表一點。誠如 貴公司於二零一五年十二月三十一日所宣布， 貴集團未能履行銀團貸款協議（「銀團貸款」）的若干要求，因此銀團貸款的大多數貸款方有權隨時向 貴集團發出通知，要求 貴集團即時償還金額分別為250,000,000美元和390,000,000港幣的銀團貸款。

截至本報告日，此情況一直存在，加上附註2(b)所載其他事項，顯示有重大不確定因素，可令 貴集團的持續經營能力存在重大疑問。 貴集團正在尋求貸款方批准有關豁免、同意和延期，並研究各種籌資方案，包括出售 貴集團的若干地下購物商場項目，以獲得現金資源償還銀團貸款和其他借貸。合併財務報表以持續經營基準編制，其有效性取決於領導人的支持以及 貴集團是否有能力獲得充裕的現金資源。合併財務報表並不包括倘 貴集團無法持續經營時而可能須作出的任何調整。」

股息

董事會並不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一四年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團目前經營兩個業務，分別是地下商場業務及農產品業務。

地下商場業務

本集團目前在中國12個城市擁有及經營22個地下商場。截至二零一五年十二月三十一日，營運總建築面積(「總建築面積」)約1.27百萬平方米(「平方米」)，可出租總建築面積約0.87百萬平方米。另外，集團擁有的項目儲備總建築面積達約4.81百萬平方米，其中包括(i)12個在建項目，總建築面積達約1.32百萬平方米；(ii)19個立項批准項目，總建築面積為3.49百萬平方米。

二零一五年對於所有從事與零售相關的企業來說，均是非常嚴峻的一年。國內消費處於疲弱情況，零售行業持續低迷。互聯網的發展和電商平台在國家鼓勵下更加普及，深入地影響市場和競爭格局。傳統零售渠道受到電商衝擊持續，因此，商場經營狀況持續下滑。本集團二零一五年的租金收入與去年同期相比有適度的下滑。

基於宏觀環境充滿挑戰及受資金限制，本集團繼續及進一步放緩開發新項目。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。就在建項目而言，廣州二期項目的工程已竣工，預計2016年開始銷售及／或運營。

運營中的商場

城市	商場數量	運營 總建築面積 一平方米	投資物業 總建築面積 一平方米	存貨 總建築面積 一平方米
哈爾濱	9	168,081	83,402	4,209
瀋陽	3	210,602	80,225	92,163
廣州	1	47,554	4,250	—
武漢	1	69,209	44,579	—
無錫	1	429,255 (附註1)	419,911 (附註1)	—
邯鄲	1	68,027	62,570	4,451
莆田	1	55,084	43,194	—
安陽	1	25,310	23,583	—
贛州	1	59,900 (附註2)	47,639 (附註2)	—
撫順	1	10,596	10,596	—
岳陽	1	81,780 (附註3)	41,780 (附註3)	27,795
錦州	1	40,765	10,765	29,581
總計	22	1,266,163	872,494	158,199

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

項目儲備(包括在建項目)

在建項目#	開工 總建築面積 一平方米	投資物業 總建築面積 一平方米	存貨 總建築面積 一平方米
1 重慶巴南項目一期	60,669	40,669	20,000
2 重慶大渡口項目一期	40,379	20,379	20,000
3 遼寧鞍山項目二期	118,000	118,000	—
4 海南三亞項目	135,190	100,190	35,000
5 遼寧瀋陽項目二期	118,058	88,058	30,000
6 廣東東莞虎門項目一期*	423,890 (附註1)	273,890 (附註1)	150,000
7 河北秦皇島項目一期	23,282	13,282	10,000
8 遼寧鞍山項目三期	18,928	—	18,928
9 江西鷹潭項目一期	86,000 (附註2)	61,000 (附註2)	25,000
10 廣東東莞虎門項目二期*	228,000 (附註3)	178,000 (附註3)	50,000
11 廣州項目二期	41,861 (附註4)	6,861 (附註4)	35,000
12 山東煙台項目一期	30,000	5,000	25,000
合計	1,324,257	905,329	418,928

已批項目及 計劃開工當中		立項批准 總建築面積 一平方米		
1	哈爾濱項目四期	15,738		
2	哈爾濱項目五期	10,000		
3	哈爾濱項目六期	31,500		
4	天津項目	121,220		
5	天津西站南廣場項目	100,000		
6	湖北武漢西北湖項目	450,000		
7	深圳項目	160,000		
8	山東青島項目	500,000		
9	江蘇無錫太湖廣場項目	250,000		
10	河北張家口項目	150,000		
11	江西鷹潭項目二期	69,000		
12	山東煙台項目二期	56,000		
13	河北秦皇島項目二期	96,718		
14	河南鄭州項目二期	350,000		
15	河南洛陽項目	194,840		
16	安徽蕪湖項目	150,000		
17	雲南昆明項目	200,000		
18	江西南昌八一大道項目	162,000		
19	貴州貴陽項目一期	420,000		
	合計	3,487,016		
	總計	4,811,273	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

農產品業務

本集團於二零一五年七月二十七日完成收購由本集團控股股東關聯方持有的農產品業務。收購完成後，截至二零一五年十二月三十一日，本集團在中國6個城市中經營8個農產品批發市場。

營運中的農產品批發市場

農產品批發市場	地點	二零一五年	
		建築面積 (平方米) (附註1)	收入 (人民幣千元)
中國壽光農產品物流園	山東省壽光市	537,003	54,442
貴陽農產品物流園	貴州省貴陽市	173,620	56,766
哈爾濱哈達農產品市場	黑龍江省哈爾濱市	202,746	128,876
哈爾濱友誼農產品市場	黑龍江省哈爾濱市	17,952 (附註2)	8,571
齊齊哈爾哈達農產品市場	黑龍江省齊齊哈爾市	49,106 (附註3)	31,694
牡丹江國際農產品物流園	黑龍江省牡丹江市	116,758	17,895
瀋陽壽光地利農副產品市場	遼寧省瀋陽市	210,199 (附註4)	88,397
合計		<u>1,307,384</u>	<u>386,641</u>

附註：

1. 相關市場的土地及房產並不由本集團所擁有。除了下述註釋內標明，所有上述土地及房產均根據由收購之賣方及集團簽署的租賃框架協議(「《租賃框架協議》」)項下，由相關土地及房產擁有人(本集團控股股東所控制的實體)租賃予集團作為經營該等市場之用。根據《租賃框架協議》，由二零一五年七月二十七日起至二零一八年十二月三十一日止，上述所有土地及房產之每年租金為人民幣100百萬元，不包括營運開支、物業稅及其他支銷在內。
2. 在總建築面積約17,952平方米中，其中約15,552平方米是租自集團控股股東的關聯方，約2,400平方米則租自獨立第三方。
3. 在總建築面積約49,106平方米，其中約40,175平方米是租自集團控股股東的關聯方，約8,931平方米則租自獨立第三方。
4. 在總建築面積約210,199平方米，其中約149,931平方米是租自集團控股股東的關聯方，約60,268平方米則租自獨立第三方。

本次收購對本集團的未來發展策略具有非常重大的意義。通過本次收購可以使集團快速進入農產品行業，除上述8個農產品批發市場，本集團目標利用其線下市場資源，發展及打造一個真正的「農電商」交易平台。

集團重大事項

收購農產品業務

本集團於二零一五年六月九日宣布收購本集團控股股東關聯方控制的利駿有限公司(「目標集團」)全部已發行股本的非常重大收購事項和關連交易(「收購」)。該收購已於二零一五年七月二十九日順利完成及交割。

根據與收購相關的協議，賣方向本集團保證和擔保，根據國際財務報告準則編製，並經由獨立核數師根據「香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)審閱過往財務報表之委聘」所審閱後的目標公司之財務報表(「經審閱後目標公司財務報表」)，目標公司於截至二零一六年十二月三十一日兩個財務年度的無形資產攤銷前稅後的淨利潤，將分別不少於人民幣5億元及人民幣6億元(「利潤擔保」)。根據經獨立核數師審閱後目標公司財務報表，目標公司截至二零一五年十二月三十一日財務年度的無形資產攤銷前稅後的淨利潤合共為人民幣539.7百萬元，因此符合利潤擔保的要求。

海外貸款情況

本集團的全資附屬公司賢華企業有限公司(「借款方」)，於二零一四年十一月二十四日取得一筆2.5億美元和3.9億港元的定期貸款(「銀團貸款」)，該筆銀團貸款已用於支付二零一五年初完成的優先票據收購要約。根據與銀團貸款相關的貸款協議(「《銀團貸款協議》」)，借款方作出若干承諾，包括維持不低於若干水平的現金金額(「財務契諾」)，同時，在雙方協議的日期前向有關中國政府當局完成辦理一幅位於中國無錫的土地的按揭登記(「後決條件」)。對於上述各項承諾，本集團已要求臨時豁免至限期二零一五年十二月三十一日。雖然借款方已盡一切努力，務求在二零一五年十二月三十一日前完成相關規定，但仍未能在該日期前履行財務契諾和完成後決條件。本集團及借款方目前仍然繼續採取行動，履行及完成相關承諾。借款方亦正繼續尋求銀團貸款方對履行財務契諾和後決條件的豁免、同意和延期。

財務回顧

收入

年度收入由二零一四年的人民幣555.4百萬元增加56.8%至二零一五年的人民幣870.7百萬元。

於二零一五年七月二十七日完成收購農產品業務後，本集團開始合併農產品業務的財務業績。

收入	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
購物商場業務	484,045	555,357	(71,312)	(12.8)
農產品業務	386,641	—	386,641	—
總計	870,686	555,357	315,329	56.8

收入—購物商場業務

經營租賃收入由去年的人民幣533.7百萬元下降9.7%至本年度的人民幣481.9百萬元，而轉讓經營權的收入亦由去年的人民幣21.6百萬元下跌89.9%至本年度的人民幣2.2百萬元。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
經營租賃	481,859	533,708	(51,849)	(9.7)
轉讓經營權	2,186	21,649	(19,463)	(89.9)
收入	484,045	555,357	(71,312)	(12.8)

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。於二零一五年財政年度，由轉讓經營權產生的收入為人民幣2.2百萬元，較去年的人民幣21.6百萬元下降89.9%。於二零一五年，本集團已轉讓多個項目共133平方米，而二零一四年則為1,115平方米。於本年度的轉讓經營權主要包括岳陽項目的100平方米及錦州項目的33平方米。由於購物商場業務的市場競爭激烈，本年度的平均轉讓價為每平方米人民幣16,436元，低於去年的每平方米人民幣19,416元。

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)該期間商舖的平均經營租賃水平。

本年度的經營租賃收入由去年的人民幣533.7百萬元下降9.7%至人民幣481.9百萬元。經營租賃收入下降的主要原因是瀋陽購物商場業務競爭激烈，導致瀋陽項目的租金收入減少合共人民幣43.1百萬元。

收入－農產品業務

農產品業務的收入包括租金收入人民幣101.6百萬元及佣金收入人民幣285.0百萬元。

銷售成本

銷售成本為轉讓經營權的成本人民幣1.2百萬元，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1,115平方米減少至133平方米，轉讓經營權成本由去年的人民幣11.8百萬元減少至本年度的人民幣1.2百萬元。

毛利

毛利	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
購物商場業務	482,814	543,532	(60,718)	(11.2)
農產品業務	386,641	—	386,641	—
總計	869,455	543,532	325,923	60.0

毛利—購物商場業務

毛利由去年的人民幣543.5百萬元減少至二零一五年的人民幣482.8百萬元。

由於實現的平均轉讓價格由去年的每平方米人民幣19,416元下降至每平方米人民幣16,436元，轉讓經營權的毛利率由二零一四年的45.4%下降至二零一五年的43.7%。

毛利—農產品業務

本年度農產品業務的毛利率為100.0%，這是因為佣金收入及租金收入概無產生任何銷售成本。

投資物業評估減值淨額

投資物業評估減值淨額由去年的人民幣1,364.5百萬元上升225.5%至本年度的人民幣4,441.7百萬元，乃由於已完工項目評估減值淨額由去年的人民幣559.0百萬元增加201.8%至本年度的人民幣1,687.3百萬元以及在建物業評估減值淨額由去年的人民幣805.5百萬元增加242.0%至本年度的人民幣2,754.4百萬元所致。

評估減值淨額	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
已完工物業	1,687,337	559,000	1,128,337	201.8
在建物業	2,754,374	805,462	1,948,912	242.0
總計	4,441,711	1,364,462	3,077,249	225.5

已完工物業評估減值淨額

已完工物業評估減值淨額於本年度為人民幣1,687.3百萬元，而於去年同期則為人民幣559.0百萬元。

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。

鑒於租金出現走低趨勢，本公司大部分現有已完工物業均產生評估減值淨額。

在建物業評估減值淨額

在建物業評估減值淨額為於本年度人民幣2,754.4百萬元，而於去年同期則為人民幣805.5百萬元。

除購物商場業務競爭激烈的營銷環境外，項目施工進度持續拖延亦令在建物業評估減值淨額情況進一步惡化。由於本公司現金緊絀，大部分在建物業出現停工或工程放緩的情況。

其他收入

其他收入由去年的人民幣104.7百萬元增加42.8%至本年度的人民幣149.4百萬元，主要來自農產品業務所賺取的管理及行政服務費用收入人民幣44.5百萬元。

行政費用

行政費用由二零一四年的人民幣409.5百萬元增加71.4%至二零一五年的人民幣702.0百萬元。購物商場業務的行政費用增加，主要由於因先前轉讓經營權產生的應收款項減值虧損增加人民幣135.4百萬元所致。而農產品業務相關的行政費用則為人民幣64.9百萬元。

其他經營費用

其他經營費用由二零一四年的人民幣339.6百萬元增加33.2%至二零一五年的人民幣452.4百萬元。有關增加主要由於收購農產品業務產生的無形資產攤銷人民幣140.4百萬元以及根據收購農產品業務期間訂立的租賃框架協議就為方便農產品業務的持續經營而租賃有關物業(包括土地及樓宇)支付的經營租賃費用人民幣43.3百萬元所致。增加部分由於有關農產品業務的其他經營費用人民幣56.8百萬元所致(經抵消於二零一四年因修建地鐵而就武漢項目產生的賠償費用減少人民幣62.6百萬元)。

融資收入

融資收入由二零一四年的人民幣123.2百萬元增加至二零一五年的人民幣728.8百萬元，原因是年內購回優先票據所得收入人民幣581.5百萬元所致。

融資費用

融資費用由二零一四年的人民幣541.5百萬元增加至二零一五年的人民幣555.9百萬元，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。投資物業於二零一五年十二月三十一日的分析如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
已完工項目	15,564.7	16,083.7	(519.0)	(3.2)
在建項目	<u>7,436.4</u>	<u>10,114.3</u>	<u>(2,677.9)</u>	(26.5)
總計	<u><u>23,001.1</u></u>	<u><u>26,198.0</u></u>	<u><u>(3,196.9)</u></u>	(12.2)

於二零一五年十二月三十一日，投資物業的價值總額由去年的人民幣26,198.0百萬元下降12.2%至人民幣23,001.1百萬元。

應收賬款和其他資產

於二零一五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436.4百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為人民幣2,892.1百萬元。此項減少主要由於去年結餘包括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68.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣176.1百萬元)(買方將獲取銀行貸款或以現金清償該賬款)。此外，本公司於二零一五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261.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣520.5百萬元)，其全部因於過往年度轉讓經營權而產生，而本集團已與買家重新磋商於五年內清償未償還結餘。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團的資產總額分別達人民幣38,235.9百萬元及人民幣37,308.6百萬元。就二零一五年十二月三十一日的財務資源而言，本集團的銀行存款及現金合計為人民幣908.4百萬元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣884.5百萬元)。於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，受限制銀行存款總額分別為人民幣116.5百萬元及人民幣2,580.8百萬元。

於二零一四年十一月二十四日，本公司宣佈有關收購全部優先票據的收購要約，以及有關修訂及豁免優先票據所附契約的同意徵求(「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(「供股」)。

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221,291,000美元的二零一五年到期的優先票據(佔未贖回本金總額的73.8%)及合共438,802,000美元的二零一六年到期的優先票據(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到期的優先票據本金總額的90.0%及二零一六年到期的優先票據本金總額的94.6%的持有人取得同意。須向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。

所有餘下的二零一五年優先票據及二零一六年優先票據其後已分別於二零一五年五月及二零一六年三月清償。

為了進行優先票據的收購要約，本集團於二零一四年十一月二十四日取得一筆2.5億美元及3.9億港元的定期銀團貸款。有關該筆銀團貸款的細節於上述標題「集團重大事項—海外貸款」項下披露。

槓桿比率乃根據付息借款總額除以資產總額計算得出，於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，槓桿比率分別為17.6%及23.0%。

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

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

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。

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於香港及中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把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

截至二零一五年十二月三十一日，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2,561.3百萬元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣2,590.5百萬元）及人民幣2,286.4百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣2,384.4百萬元）。

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。於二零一五年十二月三十一日所作出的擔保為人民幣195.8百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣300.5百萬元)。買方償還貸款本金後，相關的擔保和存款責任將相應解除。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，若干買方未能如期償還銀行貸款。本集團遭有關銀行要求償還欠款人民幣11.3百萬元。本集團正在向此等買方追討賠償。

人力資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用3,416名員工(二零一四年十二月三十一日：1,427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。截至二零一五年十二月三十一日止年度的薪酬總額約為人民幣281.8百萬元(二零一四年：約人民幣187.9百萬元)。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。

展望及前景

擬出售地下商場資產

二零一六年本集團有多筆海外貸款及債務相繼到期償還，包括二零一六年三月九日到期的優先票據的餘額、上述的銀團貸款及其他海外貸款等。由於涉及金額較大，本集團於去年下半年開始已積極嘗試通過資本市場運作來募集資金，包括股票配售、債券及可轉債發行以及其他結構性或私募投資等融資方案，唯二零一五年下半年開始，整體資本市場波動，投資環境未如理想，實踐上述融資方案具有重大挑戰性及不確定性。因此，本集團於本年初已研究及考慮通過出售地下商場的項目來取得現金，用以償還債務。本集團董事會正評估和探索將本集團所持的地下商場項目(包括在建項目及計劃中項目)以招標方式出售的可行性，並於較早前聘任戴德梁行為獨家代理，負責探索市場反應，並負責為招標項目提供意見。

農產品業務

本集團對新收購的農產品業務未來發展充滿信心。農業向來是國家重點支持行業，不論是過去的「十二五計劃」還是當前的「十三五計劃」，「三農產業」（即農業、農村及農民）均是國家政策的重點。「十三五計劃」中關於三農產業的其中一個重點是大力推進農業現代化。創新及信息化是農業現代化的重要元素，因此農業電商，作為推動農業現代化的有效渠道，自國家提出及鼓勵「互聯網+」概念以來，一直備受關注。自2015年起，國家已經頒布多項法規以鼓勵農村電子商務。此外，2016年國務院的「第一號文」中也強調了對農村電商發展的支持。

中國地域廣闊加上人口龐大，整個中國農產品產業鏈潛在巨大的商機。根據中國農業部的統計，2013年全國每年農產品批發交易額已達人民幣3.7萬億。加上，農產品行業具有強大抗經濟周期的能力，對本集團而言，在未來國內經濟仍然處於疲弱狀態下，新收購的農產品業務將對本集團未來業務及發展起到非常重大的正面作用，未來將投放更多資源及努力發展農產品業務。

除了繼續經營現有的8個農產品批發市場外，本集團亦希望抓緊「互聯網+」的機遇。通過新收購的綫下成熟的農產品市場以及其大量優質商戶資源，抓住發展一個正在的農產品電商交易平台，為產業鏈中每個用家，從農民到消費者，提供服務。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一四年十一月二十四日，本公司要約收購其於二零一零年五月十八日發行本金總額300,000,000美元之未贖回二零一五年到期11.75%優先票據及其於二零一零年九月十日和二零一零年十一月十五日發行本金總額600,000,000美元之未贖回二零一六年到期13.0%優先票據。於二零一五年一月七日，本公司完成收購要約，以購買本金總額為221,291,000美元的二零一五年到期的優先票據及本金總額為438,802,000美元的二零一六年到期的優先票據，分別相當於未償還優先票據總本金總額約73.8%及73.1%。

除上述所披露外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「守則」)的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程、風險管理及內部監察系統。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二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

遵守企業管治常規守則

本公司自上市後一直採用守則內的守則條文，惟下文所述情況除外：

守則條文第A.2.7條

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

守則條文第A.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二零一五年六月二十五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，截至二零一五年十二月三十一日，本公司並無任何偏離守則內的守則條文。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「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，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所列明的規定準則。

股東週年大會

本公司之股東週年大會擬不遲於二零一六年六月三十日舉行。股東週年大會通告將於稍後刊登並寄予股東。

承董事會命
人和商業控股有限公司
主席
戴永革

香港，二零一六年三月十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事戴永革先生、王宏放先生、扈玉舟先生、戴彬先生及周軍先生，非執行董事秀麗·好肯女士、蔣梅女士、張興梅女士、張大濱先生及王春蓉女士，以及獨立非執行董事范仁達先生、王勝利先生、王一夫先生、梁松基先生及鄧漢文先生。

* 僅供識別