



年度報告  
2010



# 人和

人和商業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1387

# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	7
董事及高級管理人員簡介	17
董事會報告	26
公司管治報告	36
獨立核數師報告	42
合併收益表	44
合併全面收益表	45
合併資產負債表	46
資產負債表	48
合併權益變動表	49
合併現金流量表	50
財務報表附註	52
五年財務摘要	116



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

戴永革（主席及行政總裁）  
張大濱  
王宏放  
王春蓉  
王魯丁  
林子敬

### 非執行董事

秀麗·好肯  
蔣梅  
張興梅  
何智恒  
遲焱

### 獨立非執行董事

范仁達  
王勝利  
王一夫

## 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%N160310A，  
RENHECOMMUS\$300M13%N160310R  
ISIN代號：US75972CAB54，USG75004AB07

## 投資者關係

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



## 主席報告書



本人謹代表人和商業控股有限公司（本公司）連同其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（董事會），欣然向各位股東報告截止二零一零年十二月三十一日止財政年度全年業績。

戴永革 主席

## 主席報告書

回顧期內，本集團的權益持有人應佔盈利為人民幣3,843百萬元。董事會建議派發二零一零年度之末期股息，每股人民幣7.2分。本集團的資產負債比率非常健康。截止二零一零年十二月三十一日止集團的現金餘額為人民幣8,819百萬元，資產負債比率（總借款／總資產）為27%。

### 在良好的經濟和政策的推動下，我們的運營管理，在建及儲備項目均創歷史新高

本集團自二零一零財政年度蓄勢待發，並堅信自二零一零年起中國消費行業和地下商場建設將進入‘黃金年度’，與此同時集團也將受益匪淺。截至二零一零年十二月三十一日，本集團的運營總建築面積（「總建築面積」）達0.7百萬平方米（「平方米」），與二零零九年同期相比增長了過一倍（截止二零一一年三月止為1.1百萬平方米）。全年租金收入同比增長19%，運營管理及相關收入同比增長18%。此外，本集團所有運營項目的出租率極高，且租賃需求保持強勁及租金水平仍呈上升趨勢。

目前本集團在中國11大城市擁有12個在建項目。總建築面積達到近1.4百萬平方米。這些項目預期將在二零一一年內完工，部份項目將在二零一一年第二季度陸續投入運營。

在中國的一些繁華地段開工建設總面積為1.4百萬平方米的地下商場無疑是一件激動人心並且富有挑戰的工作。本集團已經並將持續不懈的培養和僱用更多更有能力的新人，保持一個審慎的財務政策，堅持高標準高質量的建設原則。本集團亦意識到在全球經濟環境的影響下原材料和勞動力成本不斷上漲，但我們已運用快速擴張和節約成本的方式來幫助本集團減少投入成本，並將成本控制在人民幣6,500-8,000每平方米（原人民幣8,000-10,000每平方米）。

本集團在中國30個主要城市的儲備項目達到創歷史新高的4.5百萬平方米（如包括運營項目則達到5.6百萬平方米）。於回顧期內，本集團在中國12大城市獲得了13個新項目，總立項批文面積達到1.8百萬平方米。並在二零一一年第一季度又獲得了兩個新項目（瀋陽項目二期－306,066平方米和廣東東莞虎門項目－727,400平方米），且在江蘇省無錫市收購了一個現有項目（390,626平方米）。這些顯著的項目儲備規模將確保本集團能夠在未來保持一個穩定及持續增長的發展趨勢。

除在良好的中國經濟發展的推動外，政府政策的支持和中國消費能力的持續增長也使得地下商場的發展保持著一個強勁有利的上升趨勢。此外，我們的項目在城市基礎設施建設中功不可沒，並深受當地政府好評及高度認可。特別是在一些過度擁擠、交通繁忙和商業用地供應不足的黃金商圈內，我們的項目起到了不可磨滅的化解作用。這正是我集團用以擴展全國業務的絕對優勢。

結合本集團的核心競爭優勢即卓越的執行能力（即能夠在三十天內恢復路面）和綜合的管理技巧（即自一九九二年開始從事地下商場運營，目前運營的批發和零售面積已超過1.1百萬平方米。），促使本集團能夠進一步鞏固其市場的領先地位。

### 健康的資產負債表為本集團帶來了更多的靈活性

二零一零年本集團通過成功發行9億美金的債券，轉讓經營權的現金收入以及回收應收賬款，使得本集團的財務狀況及資產負債表均超出以往水平。截止二零一零年十二月三十一日本集團賬面現金為人民幣8,819百萬（淨現金額人民幣3,011百萬）。資產負債比率（總借款／總資產）為27%。

二零一零年年初，集團決定進軍債券市場以優化本集團的資本結構和提升資金流動性，並在採用經營使用權轉讓和股票市場融資這兩種方式的基礎上又為集團增加了新的融資平台。儘管二零一零年市場環境充滿挑戰，但本集團仍成功發行了總額達9億美金的債券。充足的現金餘額既促進了本集團的項目開發，又使得本集團在項目銷售方面更附有靈活性，並將幫助本集團收購更多更有價值的現有項目。

### 正面的今後展望

在這個新的年度中本集團的發展前景十分樂觀並令人期待。首先，在1.4百萬平方米在建項目陸續竣工的敦促下，本集團可供出售，出租和運營管理的建築面積將顯著增加。因此集團的租金及其他相關收入也預計會在不遠的將來得到逐步提升。本集團亦將持續轉讓一定比例的經營使用權來協助集團的資本開銷，以確保盈利能力的最大化。

## 主席報告書

其次，本集團將在中國各大城市獲得及開發更多更有價值的項目。並在成功獲得兩個新項目的同時開始了嶄新的一年：廣東東莞虎門項目（建築面積約727,400平方米）和瀋陽項目二期（建築面積306,066平方米）。本集團已於二零一一年三月對虎門項目一期和瀋陽項目二期進行全面施工。此外，本集團於二零一一年一月十二日成功收購了江蘇省無錫市現有項目，總建築面積約390,626平方米。不久的將來集團將從此項目中斬獲更多的碩果。本集團亦將不斷的在中國尋求更多更好的項目，以確保集團的未來可持續發展。

第三，集團在此年度中的資金儲備十分充裕。截止二零一零年十二月三十一日止本集團的現金額達到人民幣8,819百萬（淨現金餘額為人民幣3,011百萬），資產負債比率（總借款／總資產）為27%。充足的現金餘額賦予了本集團在開發更多更有價值項目上的靈活性，也將幫助本集團收購更多即可以符合集團戰略需求；又可以達到集團投資回報標準的現有項目，並使得本集團在項目銷售方面更附有靈活性。

再者，本集團相信，在中國經濟以及政府政策對消費行業和地下商場發展的推動下，將為本集團帶來更多利益。儘管中央政府因抑制過熱房地產市場而採取調控措施，但對本集團影響甚微。隨著內地市場化進程的加速，龐大的消費力逐步釋放，促進中國批發及零售市場蓬勃發展。另外，本集團相信，地下空間的發展前景無比廣闊。當前城市的發展正面臨多方面的挑戰，黃金商區人滿為患、交通擁堵、土地資源稀缺等問題日益加劇。因此充分開發利用地下空間將會給本集團帶來別具意義的商業發展價值。並且堅信，集團將受惠於黃金商圈內大量未被開發的地下空間，其所帶來的重大發展機遇。

最後，人和集團成功的每一點滴，都離不開董事會成員、管理層以及全體員工。本人謹此衷心感謝各位董事出色造效的決策、股東及業務伙伴的鼎力支持和信任，以及管理層和全體員工卓越的團隊精神和辛勤耕耘。本人亦代表董事會，衷心感謝各地政府對人和商業的鼎力支持，使各地項目得以順利進行。

# 管理層討論與分析

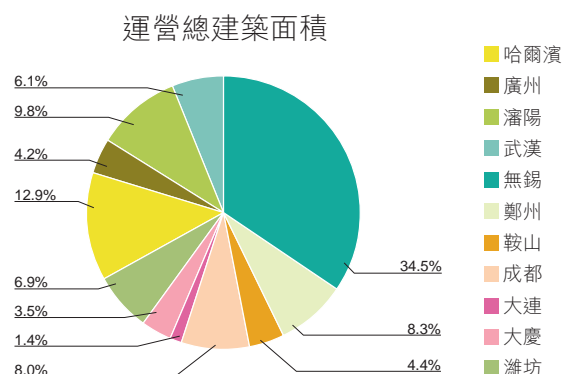
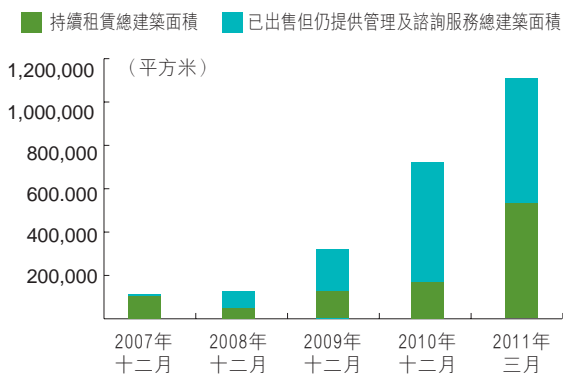
## 業務回顧

回顧期內，本集團致力於實現其長期目標，並通過拓展其業務及地域的覆蓋面來進一步強化集團在業內的領先地位。截至二零一零年止，本集團運營管理、在建及儲備項目的總建築面積均創歷史新高。本集團目前已在中國19個省份中的30個城市進行開拓。

### 運營總建築面積翻了一番

截至二零一零年十二月三十一日，本集團的運營總建築面積達0.7百萬平方米，與二零零九年同期相比增長了超過一倍以上（截至二零一一年三月止為1.1百萬平方米）。本集團的運營總建築面積包含持續租賃和已售出但仍提供物業管理服務或諮詢服務的兩個部份。

二零一零年第二季度，哈爾濱友誼路項目正式投入運營（總建築面積11,890平方米），而哈爾濱索菲亞廣場項目（總建築面積9,510平方米）和武漢漢正街項目（總建築面積69,208平方米）也相繼在同年第三季度正式營業。本集團還成功地在二零一零年使哈爾濱項目六期的一部份商場正式投入運營（總建築面積44,410平方米）。大連項目、大慶項目和濰坊項目已於二零一零年第三季度投入運營，但這些項目均已整體售出。並且，鞍山項目一期和成都項目一期於二零一零年也已整體出售。然而，本集團已獲委任為該等已售出物業的物業管理公司及顧問並收取物業管理費及其他相關費用。此外，本集團於二零一一年一月十二日對外宣佈集團已成功收購了江蘇省無錫已在營運中的項目。此項目的現有總建築面積約為390,626平方米，商場內經營品項繁多，其中包括服裝、化妝品、鞋類、電器、皮革製品等等。





## 管理層討論與分析

### 在建項目及儲備項目均創歷史新高

本集團目前在十一個城市中有十二個已批復並且在建的項目。總建築面積達到近1.38百萬平方米。回顧期內，相比二零零九年在四個城市啟動四個項目，本集團在二零一零年成功在八個城市啟動了九個新建項目。總建築面積約達572,443平方米，其中兩個在二零一零年開工的項目；鞍山一期（總建築面積49,840平方米）和成都一期（立項批准面積90,500平方米）已在此年度中整體出售。本集團亦在二零一一年三月開始建設廣東省東莞市虎門一期工程（建築面積約等於446,642平方米）和遼寧省瀋陽項目二期（建築面積約等於306,066平方米）。所有在建項目的施工進展良好並將在二零一一年第二季度起陸續竣工及開業。

本集團的項目儲備再創新高達到4.46百萬平方米（如包括運營管理項目總建築面積則達到5.58百萬平方米）並覆蓋了中國三十個城市。於回顧期內，本集團在中國十二個大城市獲得十三個新項目的批文，並且於二零一零年對其中的九個項目進行施工。其餘四個項目則在籌劃中，包括湖北省武漢西北湖項目（立項批准面積450,000平方米），江蘇省無錫太湖廣場項目（立項批准面積250,000平方米），河北省秦皇島項目（立項批准面積107,571平方米）及山東煙台項目（立項批准面積86,000平方米）。

二零一一年第一季度，在良好勢頭的持續下，本集團獲得了兩個新項目；廣東東莞虎門項目（總建築面積727,400平方米）和瀋陽項目二期（總建築面積306,066平方米）。東莞市虎門項目是中國有史以來最大的人防工程之一，它臨近於虎門服裝及面料批發市場，此市場是中國最繁忙的批發市場之一。瀋陽二期包含兩個項目；中街項目和太原街項目。中街項目建設（總建築面積203,466平方米）環繞着瀋河區的中街及其他七條街道，並佔據了瀋陽市最古老的商業街與文化中心的地下空間。太原街項目（總建築面積102,600平方米）位於和平區太原街及其他兩條街道週邊的地下。太原街是瀋陽市最繁華的商業步行街之一，也是中國最著名的步行街之一。本集團已於二零一一年三月對虎門項目一期和瀋陽項目二期進行全面施工。並預期將在十二個月內順利完工。

## 管理層討論與分析

### 項目儲備（包括在建項目）

在建／裝修項目		開工 總建築面積 － 平方米
1	河北邯鄲項目	68,880
2	福建莆田項目	50,600
3	哈爾濱項目六期	72,630
4	重慶巴南項目一期	57,600
5	重慶大渡口項目一期	39,068
6	江西贛州項目	48,400
7	河南安陽項目	23,568
8	遼寧錦州項目一期	51,261
9	湖南岳陽	80,206
10	海南三亞	132,000
11	遼寧瀋陽項目二期	306,066
12	廣東東莞虎門一期	446,642
<b>合計</b>		<b>1,376,921</b>
已獲得立項批文		立項批准面積 － 平方米
1	山東煙台	86,000
2	河北秦皇島	107,571
3	廣東東莞虎門二期	280,758
4	哈爾濱項目四期	15,738
5	哈爾濱項目五期	10,000
6	廣州項目二期	48,000
7	天津項目	121,220
8	湖北武漢西北湖項目	450,000
9	深圳項目	160,000
10	河南鄭州項目二期	350,000
11	江蘇無錫太湖廣場	250,000
12	河南洛陽項目	194,840
13	安徽蕪湖項目	150,000
14	山東青島項目	500,000
15	雲南昆明項目	200,000
16	江西南昌八一大道項目	162,000
<b>合計</b>		<b>3,086,127</b>
<b>總計</b>		<b>4,463,048</b>

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得合併收入約人民幣1,142.1百萬元，而二零零九年則為人民幣4,162.9百萬元。

租金收入由去年的人民幣129.4百萬元增加19.3%至本年度的人民幣154.3百萬元，而轉讓經營權的收入則由去年的人民幣4,033.6百萬元下跌75.5%至人民幣987.7百萬元。於本年度，本集團透過出售英屬維爾京群島公司的全數股本間接轉讓五個項目的經營權，所得收益淨額總額為人民幣4,052.9百萬元，乃計入其他收入而非收入之中。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	變動 人民幣千元	變動 %
租金收入	<b>154,336</b>	129,369	24,967	19.3
轉讓經營權	<b>987,748</b>	4,033,574	(3,045,826)	(75.5)
收入	<b>1,142,084</b>	4,162,943	(3,020,859)	(72.6)

#### 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。於二零一零年財政年度，由轉讓經營權產生的收入為人民幣987.7百萬元，較去年的人民幣4,033.6百萬元下跌75.5%。於二零一零年，本集團已轉讓各個項目的36,055平方米，較二零零九年的119,258平方米減少。於本期間的轉讓主要包括武漢漢正街項目的22,322平方米及哈爾濱索菲亞收購項目的5,545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27,396元，低於去年的每平方米人民幣33,822元。

### 租金收入

由於本集團的經營租賃收入全部來自出租地下商城商舖，本集團於特定期間的租金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。

本年度的租金收入由去年的人民幣129.4百萬元增加19.3%至人民幣154.3百萬元。管理層將增加歸因於平均可租賃總建築面積增加約11.8%及每平方米平均租金增加6.7%。

截至二零一零年十二月三十一日的可租賃總建築面積為156,956平方米，較去年年底的131,319平方米增加，原因是武漢項目一期、哈爾濱項目六期部份及哈爾濱收購項目中的自營商舖開業，但被年內轉讓其他項目經營權使可租賃面積減少所抵銷。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由人民幣1,059.1百萬元下降57.6%至二零一零年的人民幣448.7百萬元，主要由於轉讓經營權的面積減少。租金收入銷售成本的主要組成部份為投資物業的折舊及土地使用權的攤銷，而轉讓經營權銷售成本的主要組成部份為建築成本。

### 毛利

二零一零年本集團毛利為人民幣693.4百萬元，較去年的人民幣3,103.8百萬元下跌77.7%。

整體毛利率由二零零九年的74.6%減少至二零一零年的60.7%，主要由於二零一零年轉讓經營權的毛利率由二零零九年的75.2%下降至61.9%，而此項重大跌幅乃由於平均轉讓價下跌加上本期的建築及收購成本上漲所致。



## 管理層討論與分析

### 其他收入

其他收入由二零零九年的人民幣1,965.8百萬元大幅增加109.7%至二零一零年的人民幣4,122.6百萬元，主要由於於本年度錄得出售附屬公司的收益淨額總額為人民幣4,052.9百萬元，較先前的人民幣1,906.8百萬元有所增加。

於本年度，本集團已透過出售五間全資擁有的英屬維爾京群島附屬公司的全數股本間接轉讓五個項目的經營權。該等英屬維爾京群島附屬公司為投資控股公司，並間接持有本集團五間中國附屬公司的100%股本權益。該五間中國附屬公司從事發展、租賃及管理位於鞍山、成都、大慶、大連及濰坊的地下購物商場。

項目	總建築面積 (平方米)	出售 所得收益 (人民幣 百萬元)
大慶項目	40,178	791.7
大連項目	15,344	247.0
濰坊項目	78,444	937.2
鞍山項目一期	49,840	779.3
成都項目	90,500	1,297.7
<b>總計</b>	<b>274,306</b>	<b>4,052.9</b>

### 行政費用

行政費用由二零零九年的人民幣253.4百萬元增加34.4%至二零一零年的人民幣340.7百萬元，主要是由於薪金及花紅、折舊及公幹開支增加所致。

### 其他經營費用

其他經營費用由二零零九年的人民幣144.9百萬元增加62.9%至二零一零年的人民幣236.0百萬元，主要是由於員工開支、保養開支以及廣告宣傳等費用增加。

### 融資收入

融資收入由二零零九年的人民幣11.9百萬元增加至二零一零年的人民幣37.7百萬元，原因是銀行結餘增加。

### 融資費用

融資費用由二零零九年的人民幣4.6百萬元增加至二零一零年的人民幣329.5百萬元。增加主要包括發行總額為900,000,000美元的優先票據所產生的人民幣255.7百萬元非資本化利息支出以及本集團的中國附屬公司持有及匯兌外幣所產生的人民幣73.7百萬元外匯虧損。

### 銀行存款

本集團的銀行存款乃為受限制銀行存款。本公司旗下附屬公司廣州人和、哈爾濱項目一期、二期、三期、黑龍江人和春天及武漢人和已就提供給經營權買方的銀行貸款與銀行訂立協議。根據該等協議，廣州人和、哈爾濱項目一期、二期、三期、黑龍江人和春天及武漢人和存入特定款項作為償還該等貸款的抵押。該等存款於相關經營權買方償還相關貸款時予以解除。於二零零九年以及二零一零年十二月三十一日，該等存款數額分別約為人民幣458.1百萬元及人民幣151.6百萬元。

### 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣21,227.4百萬元（二零零九年：人民幣13,606.3百萬元）。本公司二零一零年度權益持有人應佔溢利為人民幣3,843.5百萬元（二零零九年：人民幣4,037.6百萬元）。本集團透過於二零一零年五月十八日發行總額為300,000,000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。

就二零一零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8,819.0百萬元。

於二零一零年年末，本集團的槓桿比率為27.4%，乃根據附息借款除以資產總額計算得出（二零零九年：零）。

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。

## 管理層討論與分析

### 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（取決於本集團以外幣列示的收益）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，把收盈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。本集團以中國附屬公司的功能貨幣（人民幣）和海外集團實體的功能貨幣（港幣）以外的貨幣為單位進行的融資交易均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值還是升值，都會影響本集團的業績。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

### 資本承擔

截至二零一零年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備及已授權但未訂約的未來資本開支分別約為人民幣1,759.6百萬元及人民幣2,616.9百萬元。

### 或有負債

#### 擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款。於二零一零年和二零零九年十二月三十一日所作出的擔保分別為人民幣1,431.5百萬元和人民幣980.2百萬元。買方償還了貸款本金後，相關的擔保和存款責任便隨之解除。

### 前景展望

展望二零一一年，集團將繼續鞏固其作為中國最傑出的批發及零售商場運營商以及中國最大的地下商場開發商之一的地位。

首先，本集團將促使其在中國的在建項目盡快完工並投入運營（相當於1.4百萬平方米）。本集團預期河北省邯鄲項目（68,880平方米）和福建省莆田項目（50,600平方米）將會在二零一一年第二季度盡早投入運營。其餘項目也將會陸續投入運營。本集團預期集團的可出售總建築面積、運營管理總建築面積以及租金和其他相關收入也必定會在不遠的將來得到逐步提升。此外，本集團力爭將其以往的成功模式（例如：哈爾濱人和春天一在二零零八年收購後的一年內租金水平翻了三倍，並且從30%-40%的出租率提升到了100%）複製在近期收購的無錫項目上（總建築面積390,626平方米）。不久的將來本集團預期將在此項目中獲得更好的經濟回報。

本集團亦期望在二零一一年能夠獲得及開發更多更好的新項目。本集團將在二零一一年啟動總建築面積為1.50百萬平方米的新建項目。二零一一年三月本集團已開始對東莞虎門項目一期（總建築面積446,642平方米）和瀋陽項目二期（總建築面積306,066平方米）進行施工。

由於本集團項目位於不同城市的黃金商圈並且覆蓋區域大，所以某些項目可能會出現延誤。這也出於多種因素的影響，其中包括與其他基礎設施項目發生施工衝突，城市中舉行大型活動以及相關政府部門改組等。為了將開工延誤降至最低，本集團正積極地與各政府部門進行溝通，以確保於年底前實現目標。

本集團亦將在現有及新項目中持續轉讓一定比例的經營權（開工面積的30%）來協助集團的資本開銷，以確保盈利能力的最大化。本集團預計其資產負債表將繼續保持非常健康，這也賦予了本集團在開發更多更有價值項目上的靈活性，並使得本集團在項目銷售方面更有選擇性。



## 管理層討論與分析

### 人力資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用2,223名員工（二零零九年：2,113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。截至二零一零年十二月三十一日止年度的薪酬總額為約人民幣203.7百萬元（二零零九年：約人民幣140.3百萬元）。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵管理團隊繼續改善其管理技巧，培訓計劃包括安排座談會、提升管理團隊的技術及發展事業。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的僱員均參與強制性公積金計劃，而中國內地僱員亦參與類似計劃。

為獎勵及激勵僱員，控股股東透過其全資附屬公司Wealthy Aim Holdings Limited實行管理層獎勵計劃，向曾對本集團作出貢獻的獲選僱員及其他人士授予權利。我們的股東亦已於二零零八年八月二十五日舉行的股東特別大會上採納一項購股權計劃，以獎勵（其中包括）僱員努力工作以提升本公司的價值。

### 股息

董事會已議決提議向於二零一一年七月八日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣7.20分（相等於約8.56港仙）。末期股息於二零一一年六月二十三日舉行的股東週年大會獲得批准後，預期約於二零一一年七月二十八日派付予股東。上述人民幣兌港幣的匯率乃按照中國人民銀行於二零一一年三月二十二日公佈的人民幣兌港幣的中間價匯率港幣1.00元兌人民幣0.84123元為準，僅供說明之用。以港幣派發的股息的實際匯率將按照中國人民銀行於二零一一年七月八日公佈的人民幣兌港幣的匯率中間價為準。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年七月五日星期二至二零一一年七月八日星期五期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續，於該段期間將不會進行股份過戶登記。如欲獲發擬派的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一一年七月四日星期一下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司作出登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 董事及高級管理人員簡介



### 執行董事

**戴永革先生**，42歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司行政總裁。彼亦於二零零八年八月二十五日獲委任為本公司董事會主席。

戴先生於地下商城管理項目擁有逾14年經驗，彼主要負責本集團整體策略規劃，以及管理本集團的業務。於二零零三年、二零零五年及二零零七年，戴先生分別擔任哈爾濱人和世紀董事、廣州人和副主席及鄭州人和主席，並負責本集團於哈爾濱、廣州及鄭州的地下商城策略規劃及管理。彼於一九九九年至二零零三年獲委任為人和集團行政總裁，負責人和集團的策略規劃及管理。戴先生於一九九九年擔任人和集團主席前，亦於中國從事多項零售業務管理逾十年。戴先生為秀麗•好肯女士的胞弟及張興梅女士的配偶。



**張大濱先生**，52歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行總裁（項目建設）。

張先生於一九九九年加入人和集團，並於房地產策劃相關業務擁有逾17年經驗。於一九九九年至二零零三年，張先生獲委任為人和集團主席。二零零三年，張先生擔任人和集團行政總裁兼董事。於二零零零年、二零零二年、二零零五年及二零零七年，張先生分別獲委任為哈爾濱寶榮、哈爾濱人和世紀、廣州人和及鄭州人和董事，彼負責本集團項目的整體策略規劃及建築。於加入人和集團前，彼於一九九零年至一九九二年擔任黑龍江省城鎮房屋開發公司助理總經理，並於一九九二年至一九九九年擔任副總經理，負責監察房地產項目開發。於二零零七年，張先生獲委任為工程兵國防人防工程施工圖設計文件審查中心專家組成員。

## 董事及高級管理人員簡介



王宏放先生，51歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行總裁（投資及營運）。

王先生於二零零三年加入人和集團，擁有逾16年的管理經驗，主要負責本集團的營運管理。於二零零三年，彼獲委任為人和集團副主席，並於二零零六年擔任執行總裁。於加入人和集團前，彼於一九九四年至二零零零年期間擔任數間中國公司的管理職位。於二零零一年至二零零三年，王先生為哈爾濱巨容主席，負責其業務的整體規劃及管理。於一九八二年，王先生畢業於哈爾濱工業大學，取得自動化控制學士學位，並於一九九一年取得政治經濟學碩士學位。



王春蓉女士，42歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司副總裁（財務）。

王女士於一九九六年加入人和集團，擁有逾20年財務管理經驗。王女士主要負責監察本集團的財務工作。於一九九六年至二零零零年，彼擔任哈爾濱人和集團財務部經理，自二零零二年起獲委任為哈爾濱人和董事，負責本集團財務管理。在加入人和集團前，彼於一九九零年至一九九六年於黑龍江省科技情報研究所會計部任職，並於二零零三年獲委任為人和集團副總裁。於一九九零年，王女士畢業於哈爾濱廣播電視大學。

## 董事及高級管理人員簡介



**王魯丁先生**，42歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司副總裁（市場策劃）。

王先生於二零零二年加入人和集團，於零售業務的管理及市場策劃擁有逾18年經驗。於二零零二年至二零零六年，彼獲委任為哈爾濱人和世紀董事。自二零零六年起，彼獲委任為廣州人和總經理，並負責本集團的項目市場策劃及推廣。在加入人和集團前，王先生於一九九二年至一九九六年於國貿城地下商場任職，彼由零售員工晉升至零售部主管，繼而擔任地下商城副總經理，負責全國推廣活動。於一九九七年，王先生加入中國黑龍江哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司，負責其商業樓宇項目管理及市場策劃。自二零零三年起，王先生獲委任為人和集團副總裁，負責銷售及市場策劃。於二零零二年，王先生畢業於中共黑龍江省委黨校，取得經濟管理學士學位。



**林子敬先生**，42歲，於二零零八年獲委任為本公司副總裁，並於二零一零年四月獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團業務管理。

林先生於二零零二年加入人和集團，於零售業務的管理及市場策劃擁有逾18年經驗。於二零零二年至二零零八年，林先生獲委任為哈爾濱人和國際健身俱樂部總經理。在加入人和集團前，林先生於一九九四年至一九九六年於哈爾濱國貿城商場任職經理及副總經理，於一九九六年加入中國黑龍江哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司，任職商廈及酒店業務總經理。林先生於一九九一年畢業於哈爾濱師範大學歷史系，並於二零零一年於北京大學修畢中國企業家進修班。



## 董事及高級管理人員簡介

### 非執行董事

**秀麗•好肯女士**，48歲，於二零零七年十一月獲委任為本公司非執行董事。好肯女士於一九九六年加入人和集團，負責協助執行董事制定本公司的策略。自一九九六年起，彼獲委任為哈爾濱人和董事，並於二零零二年獲委任為主席，目前仍為該公司主席。自二零零零年起，彼亦擔任哈爾濱寶榮董事。於一九八六年，好肯女士畢業於黑龍江大學，取得中國文學學士學位。好肯女士為戴先生的胞姐。

**蔣梅女士**，39歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事。蔣女士於二零零二年加入人和集團，負責協助執行董事制定本集團的策略。自二零零二年起，彼擔任哈爾濱人和世紀董事。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事。在加入人和集團前，彼於一九九三年至二零零零年期間擔任中國一間廣告公司的副總經理。於一九九一年，蔣女士畢業於北京舞蹈學院。

**張興梅女士**，41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14年的中國地下商城管理經驗。自一九九六年起，張女士獲委任為哈爾濱人和董事。彼亦自二零零零年起獲委任為哈爾濱寶榮董事，並自二零零二年起擔任哈爾濱人和世紀主席。彼亦分別自二零零五年及二零零七年起獲委任為廣州人和及鄭州人和董事，負責監察其地下商城項目的營運。於一九九二年，張女士畢業於黑龍江省哈爾濱經濟管理幹部學院，取得工商管理學士學位。張女士為戴先生的配偶。

**何智恒先生**，34歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司非執行董事，彼專責協助執行董事制定本集團的策略，而並無行政職務或積極參與本集團日常管理及營運。何先生為新世界發展有限公司高級投資總監，並為新世界策略投資有限公司執行董事。於二零一零年一月，何先生獲委任為新環保能源控股有限公司（其為一間於香港上市的公司）的非執行董事。何先生於企業融資及併購交易範疇擁有豐富經驗，於加入新世界發展有限公司前，彼為一間國際律師事務所法朗克律師行(Fried, Frank, Harris, Shriver and Jacobson LLP)的合夥人。彼為中國人民政治協商會議瀋陽市委員會委員及中國僑商投資企業協會會員。何先生持有澳洲悉尼大學商業學士學位及法律學士學位，並為澳洲新南威爾士省、英格蘭及威爾斯認可律師。

## 董事及高級管理人員簡介

遲淼先生，39歲，於二零零九年三月獲委任為本公司非執行董事，專責協助執行董事制定本集團的策略，而並無擁有行政職務或積極參與本集團日常管理及營運。彼現為華平投資集團(Warburg Pincus)的負責人。遲先生於二零零五年加入華平投資集團，專注於住宅、商業及酒店業的房地產投資。彼亦為天津紅星美凱龍家飾有限公司(Tianjin Red Star Macalline Home Decoration Co., Ltd)及7天集團控股有限公司(7 Days Group Holdings Limited)的董事。在加入華平投資集團前，遲先生為世邦魏理仕(CB Richard Ellis)駐上海的投資服務部經理。於世邦魏理仕任職前，彼曾為一間位於中華人民共和國大連的當地房地產發展商工作。遲先生取得芝加哥大學商學院頒發的工商管理碩士學位。

### 獨立非執行董事

范仁達先生，50歲，於二零零七年加盟，擔任本公司獨立非執行董事。彼在美國取得工商管理碩士學位。彼為東源資本有限公司的主席兼董事總經理。之前，彼曾在多間國際財務機構擔任高級職位，並於一間在聯交所上市的公司擔任董事總經理。范先生擔任中信資源控股有限公司(股份代號：1205)、利民實業有限公司(股份代號：229)、建聯集團有限公司(股份代號：385)、統一企業中國控股有限公司(股份代號：220)及香港資源控股有限公司(股份代號：2882)(全部均為於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

王勝利先生，61歲，本公司獨立非執行董事。王先生為中國退伍軍事人員，於國防事務擁有逾40年經驗。王先生目前為中國商業地產聯盟副主席，該組織為一個中國商業房地產業的國家組織，與中國商務部、中國建設部及其他類似政府機構有緊密合作關係。王先生目前亦為中國土木工程協會防護工程分會副理事長、北京民防協會及山東民防協會顧問。於一九八五年至二零零五年，彼為中國國家人民防空辦公室員工。於一九八五年，彼畢業於遼寧大學，取得中國文學及政治學士學位。

王一夫先生，60歲，本公司獨立非執行董事。王先生於銀行及融資業擁有逾30年經驗。於一九七五年至一九九三年，王先生於哈爾濱中國人民建設銀行多間分行任職，期間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部長及高級經濟師。於一九九六年，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行內部審計部監事長，其後於一九九九年晉升為該部門的副行長。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。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理層

**楚成發先生**，43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19年經驗。楚先生於一九九九年獲委任為人和集團法律事務部主管，於二零零三年獲委任為人和集團副總裁，負責就本集團所有項目的整體法律合規事宜提供意見。在加入人和集團前，楚先生於一九九一年至一九九九年在黑龍江省宏盛經貿公司任職法律部主管兼副總經理。楚先生於一九九一年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

**孔繁崑先生**，FCPA，FCCA，46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20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**，48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11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**，51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14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。

## 董事及高級管理人員簡介

**陳幫聚先生**，57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40年經驗。陳先生於二零零七年加入本集團，獲委任為鄭州人和工程指揮部副總指揮。在加入本集團前，陳先生自一九七零年起在黑龍江省人防辦公室任職，出任計劃工程處副處長，後升任為該處處長。於二零零六年至二零零七年，彼獲委任為黑龍江省人防辦公室資深顧問。陳先生於一九八四年畢業於哈爾濱建工學院，主修工業及住宅建築工程。

**耿孝國先生**，46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9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**，39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9年經驗。自二零零三年起，李女士獲委任為人和集團銷售及市場推廣部副總經理。在加入人和集團前，彼在一九九九年至二零零三年任職於哈爾濱紅博商貿集團的業務管理部和銷售及市場推廣部，李女士於二零零三年年初晉升為兩個部門的主管。李女士於一九九五年畢業於哈爾濱理工大學，取得工商管理學士學位。

**李建杰先生**，29歲，本公司投資營運事業部總經理。李先生於二零一零年加入本集團，在融資業擁有逾四年半經驗。在加入本集團前，彼為瑞銀副董事，在香港／中國房地產團隊中擔任股票分析員。李先生於二零零八年獲Starmine頒發「最佳選股人－房地產及建築業」大獎。彼持有倫敦經濟學院學士學位。

**崔宇直先生**，45歲，現為本集團投資運營總經理。崔先生在二零一一年加入本集團並有超過15年的銀行和資本市場的經驗。加入本集團前他曾經擔任過幾家在香港及其他海外交易所上市的中國房地產公司的首席財務官。他的職業經歷也包括在花旗集團的投資銀行部就職並幫助運作過眾多上市，國際重大併購，和股票增發的成功案例。崔先生持有美國聖母大學的最高榮譽理學士學位和芝加哥大學商學院的工商管理碩士學位。



## 董事及高級管理人員簡介

**宋磊先生**，38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13年經驗。自二零零二年起，宋先生獲委任為人和集團業務管理部副總經理，負責項目動工時的銷售及市場推廣重任。在加入本集團前，宋先生於一九九七年至二零零二年任職哈爾濱曼哈頓多元集團有限公司業務管理部副總經理。宋先生於一九九九年畢業於北京大學，取得投資管理函授課程學士學位。

**張桂茹女士**，39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12年經驗。張女士於二零零三年獲委任為哈爾濱人和世紀總經理，主要負責管理哈爾濱人和世紀的業務。彼自一九九七年起在紅博廣場任職，並於二零零三年獲委任為紅博廣場業務管理部主管。張女士於一九九四年畢業於黑龍江大學，取得計算機軟件學士學位。

**曲振平女士**，39歲，本公司業務管理部副總經理。曲女士於一九九六年加入人和集團，在樓宇管理及商場單位銷售方面擁有逾14年經驗。於一九九九年至二零零零年，曲女士為哈爾濱人和的業務管理及銷售部主管。於二零零零年至二零零三年，彼為哈爾濱人和的總經理助理。於二零零三年至二零零四年，彼獲委任為哈爾濱寶榮的總經理。自二零零四年起，彼兼任哈爾濱人和及哈爾濱寶榮的總經理。在加入人和集團前，彼在一九九六年至一九九九年任職於曼哈頓商廈業務行政及銷售部。曲女士於一九九四年畢業於西北輕工業學院，取得物料工程學士學位。

**金玲女士**，39歲，本公司經營管理事業部總經理。金女士於二零零五年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾11年經驗。於二零零五年，金女士獲委任為人和集團業務管理及人力資源部副總經理。在加入人和集團前，彼於一九九九年至二零零二年擔任一間中國醫藥公司的出口部及貿易部主管。於二零零四年至二零零五年，金女士出任哈爾濱工大集團股份有限公司辦公室主任。金女士於一九九三年畢業於黑龍江中醫藥大學，取得中醫學士學位。

## 董事及高級管理人員簡介

**姚志雲女士**，37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9年經驗。自二零零一年起，姚女士獲委任為人和集團財務部主管。彼善於進行營運分析、成本控制、稅務策劃及其他財務管理相關項目。姚女士於二零零二年獲黑龍江省人事廳評定為高級會計師。姚女士於一九九八年畢業於瀋陽工業大學，取得會計學士學位。

**楊玉華女士**，47歲，本公司財務部副總經理。楊女士於二零零六年加入人和集團，在投資方面擁有逾16年經驗。於二零零六年，楊女士獲委任為人和集團財務部副主管，負責監管本集團的投資及營運。在加入人和集團前，楊女士於一九八三年至二零零一年任職於中國工商銀行內蒙古分行，負責財務策劃及信貸服務。於二零零一年至二零零六年，彼獲委任為新華人壽保險股份有限公司投資銀行部的副經理兼高級投資經理。楊女士於一九九九年畢業於西安交通大學，取得財經學士學位。

# 董事會報告

董事欣然提呈本公司及本集團截至二零一零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，其附屬公司於二零一零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	0.89%	
五大客戶合計	3.17%	
最大供應商		28%
五大供應商合計		66%

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

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利及於該日的本公司狀況及本集團事務狀況載於財務報表第44至115頁。

## 轉撥至儲備

除股息前股東應佔溢利人民幣3,843,477,000元（二零零九年：人民幣4,037,568,000元）已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的合併權益變動表。

董事現建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣7.20分（二零零九年：每股人民幣9.18分）。

### 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為人民幣0元（二零零九年：零）。

### 投資物業

本集團的投資物業變動詳情載於財務報表附註16。

### 物業和設備

本集團的物業和設備變動詳情載於財務報表附註15。

### 股本及購股權

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

### 優先購買權

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

## 董事會報告

### 董事

於本財政年度的董事為：

#### 主席

戴永革

#### 執行董事

張大濱

王宏放

王春蓉

王魯丁

林子敬（於二零一零年四月二十二日獲委任）

#### 非執行董事

秀麗•好肯

蔣梅

張興梅

何智恒

遲淼

賀象民（於二零一零年二月六日辭任）

#### 獨立非執行董事

范仁達

王勝利

王一夫

### 董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第17至25頁。

### 董事服務合同及輪席

各執行董事與本公司訂立服務合同，自上市日期起計為期三年。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，但不會於上市日期後首年結束之前屆滿。各非執行董事及獨立非執行董事的任期自上市日期起計為期一年，其後可續期一年，惟最多續期三年。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，張大濱先生、王魯丁先生、王春蓉女士、范仁達先生及王一夫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。

### 披露董事資料

根據上市規則，董事資料的變動如下：

戴永革先生的月薪修訂為4,000,000港元。

王宏放先生的月薪修訂為800,000港元。

王春蓉女士的月薪修訂為500,000港元。



## 董事會報告

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份／相關股份中的好倉／淡倉：

董事姓名	身份	權益性質 (附註1)	已發行股份／ 相關股份數目	本公司的概約 權益百分比
秀麗•好肯女士 (附註2)	於受控制法團的權益	L	10,683,000,088	48.55%
	於受控制法團的權益	S (附註3)	493,730,993	2.24%
戴永革先生	實益擁有人	L (附註4)	20,400,000	0.09%
	於受控制法團的權益	L	81,600,000	0.37%
張大濱先生	實益擁有人	L (附註4)	34,000,000	0.15%
	於受控制法團的權益	L (附註6)	93,100,000	0.42%
王宏放先生	實益擁有人	L (附註4)	17,000,000	0.07%
	於受控制法團的權益	L (附註6)	108,050,000	0.49%
王春蓉女士	實益擁有人	L (附註4)	13,600,000	0.06%
	於受控制法團的權益	L (附註6)	113,600,000	0.51%
王魯丁先生	實益擁有人	L (附註4)	34,000,000	0.15%
	於受控制法團的權益	L (附註6)	93,000,000	0.42%
林子敬先生	實益擁有人	L	82,125,000	0.37%
張興梅女士	配偶權益	L (附註5)	102,000,000	0.46%

(b) 於本公司相聯法團的股份中的好倉

董事姓名	身份	相聯法團名稱	普通股數目	相聯法團的 已發行 股本百分比
秀麗•好肯女士	實益擁有人	耀山投資有限公司 (「耀山」)	1	100.00%
	於受控制法團的權益	超智投資有限公司 (「超智」)	1	100.00%
	於受控制法團的權益	Wealthy Aim Holdings Limited (「Wealthy Aim」)	1	100.00%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 秀麗•好肯女士被視為於透過受控制法團（包括超智及Wealthy Aim）持有的有關股份中擁有權益。
- (3) 其代表秀麗•好肯女士的受控制法團Wealthy Aim已向本集團的僱員及其他被挑選人士授予購買權以收購本公司股份的股份數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (4) 該等權益為上文附註(3)所述Wealthy Aim授出的購買權下的權益。
- (5) 張興梅女士被視為於其配偶戴永革先生持有的股份中擁有權益。
- (6) 包括本公司於二零一零年二月八日分別授予United Magic Limited、Swift Fast Limited、Wonder Future Limited及Wisdom High Limited（分別由張大濱先生、王宏放先生、王春蓉女士及王魯丁先生全資擁有的公司）80,000,000份購股權。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司或其聯營公司各董事或主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何其他權益或淡倉。

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，主要股東（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	已發行股份數目／ 權益性質 (附註1)	本公司的概約 權益百分比
超智	實益擁有人	10,255,825,388 (L)	46.61%
	實益擁有人	66,556,293 (S)	0.30%
	於受控制法團的權益	427,174,700 (L) (附註2)	1.94%
	於受控制法團的權益	427,174,700 (S) (附註2)	1.94%
耀山 (附註3)	於受控制法團的權益	10,683,000,088 (L)	48.55%
	於受控制法團的權益	493,730,993 (S)	2.24%

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) 其代表本公司董事秀麗•好肯女士的受控制法團Wealthy Aim已向本集團的僱員及其他被挑選人士授予購買權以收購本公司股份的股份數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 秀麗•好肯女士於耀山的全部已發行股本中擁有權益，而耀山於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，秀麗•好肯女士及耀山被視作或當作於超智實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司未曾接獲有關於本公司股份或相關股份的任何其他權益或淡倉的通知。

## 足夠公眾持股量

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

## 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。截至二零一零年十二月三十一日止年度的購股權授出詳情及尚未行使的購股權變動概要如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	於二零一零年 一月一日	購股權數目			於二零一零年 十二月三十一日
				已授出	已行使	已失效	
<b>董事</b>							
張大濱	二零一零年二月八日	1.69	-	80,000,000	-	-	80,000,000
王宏放	二零一零年二月八日	1.69	-	80,000,000	-	-	80,000,000
王春蓉	二零一零年二月八日	1.69	-	80,000,000	-	-	80,000,000
王魯丁	二零一零年二月八日	1.69	-	80,000,000	-	-	80,000,000
林子敬	二零一零年二月八日	1.69	-	80,000,000	-	-	80,000,000
<b>其他</b>							
僱員	二零一零年二月八日	1.69	-	700,000,000	-	-	700,000,000
總計			-	1,100,000,000	-	-	1,100,000,000

附註：

1. 緊接二零一零年二月八日授出購股權前，本公司股份的收市價為港幣1.64元。
2. 回顧年內，本公司概無任何董事行使購股權。
3. 回顧年內，並無購股權被取消或失效。

## 董事會報告

### 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二零一零年十二月三十一日的貸款及其他借款詳情載於財務報表附註24。

### 持續關連交易

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱及確認，於二零一零年十二月三十一日，本公司的持續關連交易（如日期為二零零八年九月三十日的本公司招股章程所披露）一直獲豁免遵守上市規則第14A.33條有關申報、公告及獨立股東批准的規定，該等交易以下列方式訂立：

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

### 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債摘要載於本年報第116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27。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一零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、贖回或出售任何本公司上市證券。

### 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常規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二零一零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，二零一一年三月二十四日



# 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。

本公司一直採用載於上市規則附錄十四的企業管治常規守則（「守則」）所載的守則條文，惟下文「主席及行政總裁」一段中列出的偏離除外。

## 主席及行政總裁

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。

戴永革先生為本公司主席兼行政總裁。戴先生於地下商城管理項目擁有豐富經驗，負責本集團整體策略規劃及業務管理。董事會認為由同一人出任主席及行政總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。由富有經驗及才能的人士組成的高級管理層與董事會，可確保權力與權限之間有所制衡。董事會現時由六名執行董事、五名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，此組合可體現董事會內的獨立性。

## 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，彼等於截至二零一零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。

## 公司管治報告

所有非執行董事和獨立非執行董事的委任期為一年，自二零零八年十月二十二日起生效，並須根據本公司的章程細則（「細則」）退任。根據細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或如彼等的數目並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪席退任，即每名董事每三年至少須於股東週年大會上退任一次。

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

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

在回顧年內，董事會舉行了六次會議，各董事於會議的出席率載於下表：

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
<b>執行董事</b>			
戴永革	6	6	100%
張大濱	6	3	50%
王宏放	6	4	67%
王春蓉	6	5	83%
王魯丁	6	5	83%
林子敬（於二零一零年 四月二十二日獲委任）	5	5	100%
<b>非執行董事</b>			
秀麗•好肯	6	0	0%
蔣梅	6	0	0%
張興梅	6	1	17%
何智恒	6	3	50%
賀象民（於二零一零年二月六日辭任）	1	0	0%
遲焱	6	2	33%

## 公司管治報告

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
<b>獨立非執行董事</b>			
范仁達	6	5	83%
王勝利	6	6	100%
王一夫	6	6	100%

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

### 提名委員會

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

在回顧年內，提名委員會舉行了一次會議，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）	1	1	100%
戴永革	1	1	100%
王一夫	1	1	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、檢討薪酬待遇條款、決定是否發放花紅及考慮根據購股權計劃授出購股權。本公司薪酬委員會由戴永革先生（為執行董事）、王勝利先生及王一夫先生組成，其中王勝利先生及王一夫先生為獨立非執行董事，並由王勝利先生出任主席。

在回顧年內，薪酬委員會舉行了一次會議，出席率載於下表：

薪酬委員會成員姓名	於年內舉行的 會議數目	會議出席次數	出席率
王勝利（主席）	1	1	100%
戴永革	1	0	0%
王一夫	1	1	100%

## 審核委員會

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

在回顧年內，審核委員會舉行了三次會議，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）	3	3	100%
王勝利	3	3	100%
王一夫	3	3	100%

## 公司管治報告

### 核數師薪酬

在回顧年內，就審核服務及非審核服務已付或應付予畢馬威會計師事務所的酬金分別為人民幣7,861,000元及人民幣150,000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。

## 投資者關係及與股東的溝通

### 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。

### 資料披露

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

### 重要事項

本公司於香港聯交所上市的股份獲納入以下指數：

- (1) 恒生綜合指數系列
  - － 恒生綜合市值指數 – 大型股指數
- (2) 恒生中國內地100指數
- (3) 摩根士丹利資本國際指數系列
  - － MSCI新興市場指數
  - － MSCI中國指數



# 獨立核數師報告

## 獨立核數師報告

致人和商業控股有限公司股東

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第44至第115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二零一零年十二月三十一日的合併資產負債表和資產負債表與截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求,編製真實而公允的合併財務報表,並負責董事認為編製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 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一一年三月二十四日

# 合併收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	4	1,142,084	4,162,943
銷售成本	5	(448,666)	(1,059,117)
<b>毛利</b>		<b>693,418</b>	3,103,826
其他收入	6	4,122,570	1,965,772
行政費用		(340,706)	(253,442)
其他經營費用		(236,037)	(144,869)
<b>經營溢利</b>		<b>4,239,245</b>	4,671,287
融資收入		37,658	11,858
融資費用		(329,524)	(4,643)
融資(費用)/收入淨額	7(b)	(291,866)	7,215
<b>所得稅前溢利</b>	7	<b>3,947,379</b>	4,678,502
所得稅	8	(103,902)	(640,934)
<b>年度溢利</b>		<b>3,843,477</b>	4,037,568
<b>本公司權益股東應佔部份</b>		<b>3,843,477</b>	4,037,568
<b>每股基本及攤薄盈利(人民幣分)</b>	14	<b>17.47</b>	19.29

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

		2010年	2009年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利		<b>3,843,477</b>	4,037,568
年度其他全面收益			
(扣除稅項及經重新分類調整後):			
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	13	<b>(91,368)</b>	7,232
年度全面收益總額		<b>3,752,109</b>	4,044,800
本公司權益股東應佔部份		<b>3,752,109</b>	4,044,800

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併資產負債表

二零一零年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備	15	398,292	252,671
投資物業	16	2,238,915	2,100,956
土地使用權	17	67,296	8,119
其他資產	21	1,425,320	778,039
遞延稅項資產	25(b)	26,115	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,155,938</b>	3,139,785
<b>流動資產</b>			
存貨	19	796,762	121,265
應收賬款和其他應收款	20	7,455,660	5,440,822
銀行結餘和庫存現金	22	8,819,006	4,904,426
<b>流動資產總額</b>		<b>17,071,428</b>	10,466,513
<b>流動負債</b>			
應付賬款和其他應付款	23	1,541,603	1,126,637
本期稅項	25(a)	68,294	383,132
<b>流動負債總額</b>		<b>1,609,897</b>	1,509,769
<b>流動資產淨值</b>		<b>15,461,531</b>	8,956,744
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>19,617,469</b>	12,096,529

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 合併資產負債表

二零一零年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
付息借款	24	5,808,456	–
遞延稅項負債	25(b)	–	30,000
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,808,456</b>	30,000
<b>資產淨值</b>		<b>13,809,013</b>	12,066,529
<b>資本和儲備</b>			
股本	26(c)	193,884	193,884
儲備	26(d)	13,615,129	11,872,645
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>13,809,013</b>	12,066,529

董事會於二零一一年三月二十四日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王春蓉  
董事

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。



# 資產負債表

二零一零年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	18	6,533,445	–
<b>非流動資產總額</b>		6,533,445	–
<b>流動資產</b>			
應收賬款和其他應收款	20	3,706,972	6,716,576
銀行結餘和庫存現金	22	2,723,765	561,281
<b>流動資產總額</b>		6,430,737	7,277,857
<b>流動負債</b>			
應付賬款和其他應付款	23	281,798	66,302
<b>流動負債總額</b>		281,798	66,302
<b>流動資產淨值</b>		6,148,939	7,211,555
<b>資產總額減流動負債</b>		12,682,384	7,211,555
<b>非流動負債</b>			
付息借款		5,808,456	–
<b>非流動負債總額</b>		5,808,456	–
<b>資產淨值</b>		6,873,928	7,211,555
<b>資本和儲備</b>			
股本	26(c)	193,884	193,884
儲備	26(d)	6,680,044	7,017,671
<b>權益總額</b>		6,873,928	7,211,555

董事會於二零一一年三月二十四日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王春蓉  
董事

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	儲備								
	股本	股份溢價	資本盈餘	儲備基金	匯兌儲備	合併儲備	保留盈利	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	
附註	26(c)	26(d)(i)	26(d)(ii)	26(d)(iii)	26(d)(iv)	26(d)(v)			
於2009年1月1日的結餘		176,253	4,090,342	82,136	252,257	(75,165)	128,704	1,709,142	6,363,669
<b>2009年權益變動</b>									
年度溢利		-	-	-	-	-	-	4,037,568	4,037,568
其他全面收益		-	-	-	-	7,232	-	-	7,232
全面收益總額		-	-	-	-	7,232	-	4,037,568	4,044,800
發行股份(已扣除發行費用)		17,631	3,131,843	-	-	-	-	-	3,149,474
以權益結算並以股份為基礎的交易	28	-	-	32,586	-	-	-	-	32,586
轉入儲備基金	26(d)(iii)	-	-	-	225,686	-	-	(225,686)	-
股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	(1,524,000)	(1,524,000)
於2009年12月31日的結餘		193,884	7,222,185	114,722	477,943	(67,933)	128,704	3,997,024	12,066,529
於2010年1月1日的結餘		<b>193,884</b>	<b>7,222,185</b>	<b>114,722</b>	<b>477,943</b>	<b>(67,933)</b>	<b>128,704</b>	<b>3,997,024</b>	<b>12,066,529</b>
<b>2010年權益變動</b>									
年度溢利		-	-	-	-	-	-	3,843,477	3,843,477
其他全面收益		-	-	-	-	(91,368)	-	-	(91,368)
全面收益總額		-	-	-	-	(91,368)	-	3,843,477	3,752,109
以權益結算並以股份為基礎的交易	28	-	-	9,975	-	-	-	-	9,975
轉入儲備基金	26(d)(iii)	-	-	-	40,342	-	-	(40,342)	-
股息	26(b)	-	-	-	-	-	-	(2,019,600)	(2,019,600)
於2010年12月31日的結餘		<b>193,884</b>	<b>7,222,185</b>	<b>124,697</b>	<b>518,285</b>	<b>(159,301)</b>	<b>128,704</b>	<b>5,780,559</b>	<b>13,809,013</b>

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
年度溢利	<b>3,843,477</b>	4,037,568
調整項目：		
折舊	<b>94,865</b>	60,813
攤銷	<b>227</b>	407
融資費用／(收入)淨額	<b>291,866</b>	(7,215)
出售物業和設備及投資物業虧損	<b>102</b>	6
出售附屬公司收益	<b>(4,052,905)</b>	(1,906,800)
所得稅	<b>103,902</b>	640,934
<b>營運資金變動前經營溢利</b>	<b>281,534</b>	2,825,713
銀行存款減少／(增加)	<b>306,562</b>	(351,214)
應收賬款和其他應收款增加	<b>(1,063,575)</b>	(1,946,350)
應付賬款和其他應付款增加	<b>3,115,135</b>	1,829,628
存貨(增加)／減少	<b>(675,497)</b>	7,735
已付所得稅	<b>(474,855)</b>	(674,332)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>	<b>1,489,304</b>	1,691,180
<b>投資活動</b>		
出售附屬公司(扣除已出售的現金)	<b>1,767,373</b>	685,546
已收利息	<b>37,658</b>	14,885
購入物業和設備	<b>(185,590)</b>	(242,912)
增置投資物業	<b>(2,800,794)</b>	(2,106,883)
定期存款增加	<b>(1,455,179)</b>	(248,282)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(2,636,532)</b>	(1,897,646)

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 合併現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
發行普通股所得款項		–	3,279,329
發行優先票據所得款項淨額		<b>5,801,677</b>	–
支付普通股發行費用		–	(127,848)
已付利息		<b>(75,205)</b>	–
已付股息		<b>(2,019,600)</b>	(1,524,000)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>3,706,872</b>	1,627,481
<hr/>			
現金和現金等價物增加淨額		<b>2,559,644</b>	1,421,015
於1月1日的現金和現金等價物		<b>4,656,144</b>	3,233,578
外幣匯率變動的影響		<b>(100,243)</b>	1,551
於12月31日的現金和現金等價物	22	<b>7,115,545</b>	4,656,144

第52至第115頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 財務報表附註

(以人民幣列示)

## 1 一般資料

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

## 2 主要會計政策

### (a) 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和詮釋及香港《公司條例》的披露規定編製。本財務報表還符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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

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。

除了在下文的會計政策另有說明外,本合併財務報表是以歷史成本作為編製基準。

## 2 主要會計政策 (續)

### (c) 估計和判斷的運用

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，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註36。

### (d) 附屬公司

附屬公司是指受本集團控制的實體。控制是指本集團有權支配一家實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益。在評估控制存在與否時，現時可行使的潛在投票權會納入考慮之列。

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和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製合併財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部份。

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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (d) 附屬公司 (續)

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

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損（參閱附註2(k)）後入賬。

#### (e) 外幣

以外幣進行的交易會按交易日的匯率兌換為本集團各實體的適用功能貨幣。於匯報日以外幣計值的貨幣資產及負債會按當日的匯率再次兌換為功能貨幣。貨幣項目的外匯損益是將期初功能貨幣攤銷成本按年內實際利率及付款作調整所得的數額跟外幣攤銷成本按年末匯率兌換兩者之間的差額以釐定。以外幣計值的按公允價值計量的非貨幣資產及負債會按釐定公允價值當天的匯率再次兌換為功能貨幣。按歷史成本計量並以外幣計值的非貨幣項目，會按交易日的匯率兌換。由再次兌換所產生的外幣差額會於損益中確認。

海外經營的資產和負債按匯報日的外幣匯率換算為人民幣。海外經營的收入和支出按與交易日的匯率相若的匯率換算為人民幣。

外幣匯兌差額在其他全面收益中確認，並且在權益中的外幣兌換儲備（匯兌儲備）列示。在出售境外業務後，與該境外業務有關而在匯兌儲備中累計的數額會重新計入損益，列為出售的收益或虧損的一部份。



## 2 主要會計政策 (續)

### (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擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就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。投資物業按成本減去累計折舊和累計減值損失（參閱附註2(k)(ii)）計量。投資物業與物業和設備的折舊政策（參閱附註2(h)(iii)）相同。

### (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

如果物業和設備項目的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。所更換組成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：

- 建於租賃土地下的建築物按尚余租賃期和預計可用期限（即不可超逾完工日後的40年）兩者中的較短期間計提折舊。
- 機器 10年
- 裝飾 5年
- 辦公設備 5年
- 車輛 5-20年

本集團會在每個匯報日審閱折舊方法、可用期限和殘值，並因應情況作出調整。

## 2 主要會計政策 (續)

### (i) 土地使用權

土地使用權是指購入位於中國為期40年的土地使用權的租賃預付款。經支付價款而獲批的土地使用權以購入成本初始確認。土地使用權根據有關土地上所建物業的擬定用途分類和入賬。

就持作自用物業和投資物業而言，有關租賃預付款在資產負債表中單獨列作土地使用權。持作自用物業和投資物業的土地使用權按成本減累計攤銷及任何減值損失（參閱附註2(k)(ii)）入賬。攤銷按直線法於土地使用權年期內在損益中列支。

### (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) 本集團租賃資產的分類

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。

## 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)

##### (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。

##### (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)）除外。

## 2 主要會計政策 (續)

### (k) 減值

#### (i) 非衍生金融資產

本集團在每個匯報日評估並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，以確定是否有任何客觀的減值證據。如有客觀證據顯示，在初始確認該項資產後發生了一宗損失事件，而該宗損失事件已對該項資產的預計未來現金流量構成負面影響，且能夠可靠地估計負面影響，則該項資產已經減值。

本集團會從個別層面和集體層面考慮貸款和應收款的減值證據。所有個別重大的應收款均須進行個別評估。所有個別而言並無減值的個別重大貸款和應收款便會就任何已發生但未識別的減值進行集體評估。個別而言並不重大的貸款和應收款會與其他風險特徵相若的貸款和應收款組合起來，集體評估是否減值。

本集團在整體評估減值時，會使用違約可能性的以往趨勢、收回時間和引致的損失金額，並就管理層對目前經濟和信貸狀況是否顯示實際損失很可能高於或低於以往趨勢水平的判斷作出調整。

按攤銷成本計量的金融資產的減值損失是以賬面金額與以資產的初始實際利率折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。損失在損益中確認，並在準備賬反映，以扣除貸款和應收款。本集團會繼續確認減值資產的利息。當結算日後事項（如債務人還款）導致減值損失金額減少，則會通過損益轉回涉及的金額。

## 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) 非金融資產

本集團在每個匯報日審閱非金融資產(存貨和遞延稅項資產除外)的賬面金額,以確定是否出現減值跡象。如果出現任何這類跡象,便會估計資產的可收回金額。如果資產的賬面金額或現金產出單元超過估計可收回的金額,便會確認減值損失。

資產或現金產出單元的可收回金額是其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者中的較高額。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價值和資產或現金產出單元特定風險的評估的稅前折現率,折現至其現值。就減值測試而言,無法單獨進行測試的資產是以能通過持續使用產生現金流入而基本上獨立於其他資產或現金產出單元組成。

減值損失在損益中確認。

本集團在每個匯報日評估在以往期間已確認的減值損失,以確定是否有跡象顯示損失已經減少或不再存在。如果用以釐定可收回金額的估計數額有變,有關的減值損失便會轉回。減值損失的轉回以資產的賬面金額不超過其在以往年度沒有確認任何減值損失的情況下扣除折舊成本或攤銷後而確定的金額為限。

#### (l) 存貨

存貨是指經營權將繼而被轉讓的發展中的和已落成的地下購物商場鋪位。存貨成本包含已明確分辨的成本,包括土地購入成本、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,以及資本化借款費用(參閱附註2(u))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於轉讓鋪位經營權時產生的成本後所得數額。存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低額計量。

## 2 主要會計政策 (續)

### (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，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值準備（參閱附註2(k)）後所得數額入賬。

### (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，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) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項離職後福利計劃，根據計劃由一家實體向一家獨立實體支付定額供款，並且沒有任何法定或推定義務作進一步付款。法定的界定供款退休計劃的供款承擔於僱員提供服務的期間內在損益中確認為僱員福利開支。

## 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)

##### (ii) 短期僱員福利

短期僱員福利義務是以不貼現基準計算，並於有關服務提供時列為開支。如果本集團根據短期現金獎金或利潤分享計劃就僱員過去提供的服務而須承擔現有法定或推定支付義務，且該義務能夠可靠地估計，則將應予支付的金額確認為負債。

##### (iii) 以股份為基礎支付的交易

授予僱員的以股份為基礎支付獎勵，其於授出日期計量的公允價值在僱員可無條件享有獎勵的期間確認為員工開支，並在權益中作出相應增加。確認為開支的金額將會作出調整，以反映符合相關服務和非市場歸屬條件的獎勵數目。最終確認為開支的數額是基於在歸屬日符合相關服務和非市場表現條件的獎勵數目。

#### (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，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

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



## 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。

本集團會在每個結算日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。

如果本集團作出財務擔保，擔保的公允價值（除非公允價值能夠可靠地估計，否則為交易價格）在應付賬款和其他應付款中初始確認為遞延收入。就作出擔保而已收或應收的對價而言，對價會按照本集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收對價，即期費用會在任何遞延收入初始確認時於損益中確認。

## 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)

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。

#### (ii) 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。

## 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

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

##### (i) 經營租賃的租金收入

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

##### (ii) 轉讓經營權的收入

轉讓經營權的收入在經營權的重大風險和報酬轉予客戶時確認。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) 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。

##### (iv) 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。

##### (v) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

## 2 主要會計政策 (續)

### (u) 借款費用

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

借款費用應在資產開支和借款費用產生時，並在使資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的準備工作進行期間開始予以資本化，以作為合資格資產成本的一部份。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。

### (v) 關聯方

就本財務報表而言，下列的另一方可視為本集團的關聯方：

- (i) 該另一方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制本集團或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或可共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該另一方在同一控制之下；
- (iii) 該另一方是本集團的聯營公司或本集團作為合營者的合營企業；
- (iv) 該另一方是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員，或與此類個人關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該另一方是第(i)項內所述的另一方的關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該另一方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。

與個人關係密切的家庭成員是指預期他們在與實體的交易中，可能會影響該名個人或受其影響的家庭成員。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (w) 股息

股息在宣派的期間確認為負債。

#### (x) 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——即地下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。

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兩項經修訂《國際財務報告準則》、多項《國際財務報告準則》修訂和兩項新詮釋。這些準則和詮釋在本集團及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準則和詮釋變動如下：

- 《國際財務報告準則》第3號（2008年修訂）—「企業合併」
- 《國際會計準則》第27號修訂—「合併財務報表和單獨財務報表」

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。

### 3 會計政策的修訂 (續)

由於《國際財務報告準則》第3號(2008年修訂)和《國際會計準則》第27號修訂所引致的會計政策變動並無對當前或比較期間構成任何重大影響。相關會計政策變動的其他詳情如下：

- 由於採用了《國際財務報告準則》第3號(2008年修訂)，在二零一零年一月一日或以後通過收購所進行的任何企業合併將根據《國際財務報告準則》第3號(2008年修訂)所載的新規定及詳細指引進行確認。當中包括以下會計政策變動：
  - 本集團就企業合併所產生的交易成本(如介紹費用、法律費用、盡職調查費用以及其他專業和顧問費用等)將於產生時列支，而之前相關交易成本是列作企業合併成本的一部份，因此影響了所確認的商譽數額。
  - 如果本集團在緊接取得控制權前持有被收購方的權益，該等權益將以假設在取得控制權當日已售出及按公允價值被重新收購方式處理。本集團以往就此採用遞進法處理，據此商譽猶如在各個收購階段累積計算。
  - 或然代價將於收購日按公允價值計量。其後計量或然代價出現與於收購日存在的事實及情況無關的變動將在損益中確認，而之前相關變動則確認為企業合併成本調整，因此影響了所確認的商譽數額。
  - 如果在收購日被收購方有累計的稅項虧損或其他暫時可抵扣差異，且未有符合遞延稅項資產的確認準則，則其後這些資產將在損益中確認，而非如以往政策般列作商譽調整。

根據《國際財務報告準則》第3號(2008年修訂)的過渡條文，這些新會計政策將預先應用於當前或未來期間進行的任何企業合併。有關確認遞延稅項資產變動的新政策亦將預先應用於在以往企業合併中所收購的累計稅項虧損及其他暫時可抵扣差異。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 3 會計政策的修訂 (續)

- 由於採用了《國際會計準則》第27號(2008年修訂)，本集團將於二零一零年一月一日起採用以下政策的修訂：
  - 如果本集團收購在非全資附屬公司的額外權益，則有關交易將以與權益股東(非控股權益)以其擁有人身份進行交易的方式入賬，因此本集團將不會因相關交易而確認任何商譽。同樣地，如果本集團出售在附屬公司的部份權益，但仍保留控制權，有關交易亦將以與權益股東(非控股權益)以其擁有人身份進行交易的方式入賬，因此本集團將不會因相關交易而確認任何損益。以往有關交易分別視作遞進交易及部份出售項目。
  - 如果本集團失去在附屬公司的控制權，有關交易將以出售在該附屬公司的全部權益入賬，而本集團保留的任何剩餘權益則以假設被重新收購的方式按公允價值確認。有關交易以往列作部份出售項目。

根據《國際會計準則》第27號的過渡條文，這些新會計政策將預先應用於當前或未來期間進行的交易，因此以往期間數額則未予重報。

- 為了符合上述《國際財務報告準則》第3號及《國際會計準則》第27號的修訂，本集團將於二零一零年一月一日起採用以下政策：
  - 如果本集團在緊接取得重大影響力或共同控制權前持有被收購方的權益，該等權益將以假設在取得重大影響力或共同控制權當日已售出及按公允價值被重新收購方式處理。本集團以往就此採用遞進法處理，據此商譽猶如在各個收購階段累積計算。
  - 如果本集團失去重大影響力或共同控制權，有關交易將列作出售在該投資對象的全部權益，而任何剩餘權益則以假設被重新收購的方式按公允價值確認。有關交易以往列作部份出售項目。

為了符合《國際財務報告準則》第3號及《國際會計準則》第27號的過渡條文，這些新會計政策將預先應用於當前或未來期間進行的交易，因此以往期間數額則未予重報。



#### 4 收入

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營租賃	154,336	129,369
轉讓經營權	987,748	4,033,574
	<b>1,142,084</b>	4,162,943

本集團的客戶基礎多元化，並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上。於二零零九年，本集團只有與一名客戶的交易佔本集團收入的10%以上。本集團於二零零九年轉讓經營權予該名客戶，所得收入約為人民幣1,283,000,000元。

#### 5 銷售成本

銷售成本主要是指與本年度內所轉讓的經營權有關的土地使用權攤銷、投資物業折舊和物業建築成本。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營租賃	72,400	60,057
轉讓經營權	376,266	999,060
	<b>448,666</b>	1,059,117

#### 6 其他收入

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	69,767	58,978
出售附屬公司收益淨額(附註9)	4,052,905	1,906,800
出售物業和設備虧損淨額	(102)	(6)
	<b>4,122,570</b>	1,965,772

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 7 所得稅前溢利

#### (a) 員工開支

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	203,664	140,287
界定供款退休計劃供款 (附註27)	7,512	3,211
以權益結算並以股份為基礎支付的費用 (附註28)	9,975	32,586
	<b>221,151</b>	176,084

#### (b) 融資(費用)/收入淨額

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	37,658	11,858
融資費用		
— 利息支出 (註(ii))	(314,267)	—
— 減：資本化為投資物業的利息開支*	58,540	—
	<b>(255,727)</b>	—
— 外匯虧損淨額	(73,670)	(4,560)
— 銀行手續費及其他	(127)	(83)
	<b>(329,524)</b>	(4,643)
	<b>(291,866)</b>	7,215

\* 借款成本已按年利率12.52% (二零零九年：零) 進行資本化。

(ii) 於二零一零年，本集團發行了本金合共900,000,000美元的優先票據，實際利率分別為12.52%、13.72%和13.67%。該等優先票據的名義年利率分別為11.75%和13%。有關優先票據的詳情載於附註24。

## 7 所得稅前溢利 (續)

### (c) 其他項目

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
折舊		
— 投資物業	72,173	57,086
— 物業和設備	22,692	8,208
土地使用權攤銷	227	407
廣告費用	69,765	53,109
修理和維護	57,147	30,216
公用事業費用	23,516	15,669
經營租賃費用	22,311	18,741
核數師酬金		
— 審核服務	7,861	7,032
— 稅務服務	150	—
應收投資物業租金減直接開支人民幣25,180,000元 (2009年：人民幣13,675,000元)	(129,156)	(115,694)

## 8 所得稅

### (a) 合併收益表所示的所得稅：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本期稅項		
年度準備		
— 中國企業所得稅 (附註25(a))	160,017	685,675
遞延稅項		
— 暫時性差異的撥回和產生 (附註25(b))	(56,115)	(44,741)
	103,902	640,934

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 8 所得稅 (續)

#### (a) 合併收益表所示的所得稅：(續)

- (i) 根據《關於外商投資企業投資人民防空工程有關稅收問題的通知》(財稅字[1997]121號)，哈爾濱人和世紀及廣州人和在二零零六年和二零零七年享有免徵國家所得稅的免稅期，並自二零零八年至二零一零年期間享有減免50%國家所得稅的減稅期。
- (ii) 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%。本集團於中國境內尚未全數使用五年減免稅期(即首兩年免稅和其後三年按適用稅率減免50%稅款)的附屬公司，將可繼續享有減免稅期的優惠。
- (iii) 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。  
  
於二零一零年，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。於二零一零年十二月三十一日，本集團正在向當局提出申請。
- (iv) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (v) 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。

## 8 所得稅 (續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
所得稅前溢利	3,947,379	4,678,502
按照組成本集團各公司的適用稅率計算的所得稅	986,845	1,169,626
免稅／減稅的影響	(883,493)	(563,632)
按本集團中國附屬公司的溢利計徵5%預提稅的影響	—	30,000
其他	550	4,940
	103,902	640,934

## 9 出售附屬公司

於二零一零年十一月，賢華企業有限公司（「賣方」，本公司旗下全資附屬公司）與四個買方（「買方」）簽訂了買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購入賣方於英屬維爾京群島註冊的五家全資附屬公司（「維爾京附屬公司」）的全部股份，總代價為港幣4,666,838,000元（相等於人民幣3,971,151,000元）。詳情如下：

買方名稱	維爾京附屬公司名稱	對價 (港幣千元)
Goal Gold Group Limited	廣善有限公司	917,000
Crown Joy Enterprises Limited	寶祥有限公司	871,924
Crown Joy Enterprises Limited	千盛有限公司	279,304
First Achieve Holdings Limited	喜升企業有限公司	1,511,064
Sky High Business Limited	益迅投資有限公司	1,087,546
		4,666,838

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 9 出售附屬公司 (續)

維爾京附屬公司是投資控股公司，間接持有本集團五家中國附屬公司的100%股本權益。該五家附屬公司分別在中國的遼寧省鞍山市、黑龍江省大慶市、四川省成都市、山東省濰坊市、遼寧省大連市等城市從事地下購物商場的開發、租賃和管理。買賣交易於二零一零年十二月完成後，買方購入維爾京附屬公司及其所有附屬公司的100%股本權益。

於二零一零年十二月三十一日，維爾京附屬公司的合併資產淨值總額如下：

	2010年 人民幣千元
<b>已出售資產淨值：</b>	
物業和設備	9,414
投資物業	1,175,154
土地使用權	37,548
應收賬款和其他應收款	364,796
現金和現金等價物	530,179
應付賬款和其他應付款	(2,198,845)
	(81,754)
出售所得的收益淨額 (附註6)	4,052,905
	3,971,151
<b>支付方法：</b>	
已收現金	1,191,344
應收對價 (附註20(f))	2,779,807
	3,971,151

有關出售附屬公司的現金流入淨額分析：

	2010年 人民幣千元
已收現金對價	1,191,344
已出售現金和現金等價物	(530,179)
有關出售附屬公司的現金流入淨額	661,165

## 10 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休 計劃供款	小計	以股份為 基礎的支付 (附註(i))	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
<b>2010年</b>							
<b>主席</b>							
戴永革	-	31,464	34,888	14	66,366	1,088	67,454
<b>執行董事</b>							
王宏放	-	3,830	-	11	3,841	907	4,748
王魯丁	-	3,217	-	14	3,231	725	3,956
王春蓉	-	3,221	-	14	3,235	725	3,960
張大濱	-	3,730	-	14	3,744	725	4,469
林子敬 (於2010年4月獲委任)	-	2,847	500	14	3,361	-	3,361
<b>非執行董事</b>							
秀麗•好肯	-	204	-	-	204	-	204
何智恒	-	204	-	-	204	-	204
賀象民 (於2010年2月辭任)	-	-	-	-	-	-	-
蔣梅	-	817	-	-	817	-	817
張興梅	-	817	-	-	817	-	817
遲淼	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>							
范仁達	-	281	-	-	281	-	281
王一夫	-	281	-	-	281	-	281
王勝利	-	281	-	-	281	-	281
	-	51,194	35,388	81	86,663	4,170	90,833

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 10 董事酬金 (續)

	薪金、津貼 和實物利益		退休 計劃供款		小計	以股份為 基礎的支付	總額
	董事袍金	酌定花紅	計劃供款	(附註(i))			
	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
<b>2009年</b>							
<i>主席</i>							
戴永革	-	16,637	26,414	14	43,065	3,555	46,620
<i>執行董事</i>							
王宏放	-	3,835	8,805	14	12,654	2,962	15,616
王魯丁	-	3,305	7,044	14	10,363	2,371	12,734
王春蓉	-	3,307	7,044	14	10,365	2,369	12,734
張大濱	-	3,834	8,805	14	12,653	2,371	15,024
<i>非執行董事</i>							
秀麗•好肯	-	211	-	-	211	-	211
何智恒	-	211	-	-	211	-	211
賀象民	-	-	-	-	-	-	-
蔣梅	-	211	-	-	211	-	211
張興梅	-	211	-	-	211	-	211
遲焱	-	-	-	-	-	-	-
(於2009年3月獲委任)	-	-	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事</i>							
范仁達	-	211	-	-	211	-	211
王一夫	-	211	-	-	211	-	211
王勝利	-	211	-	-	211	-	211
	-	32,395	58,112	70	90,577	13,628	104,205

附註：

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



## 11 最高酬金人士

在截至二零一零年和二零零九年十二月三十一日止年度，本集團五位酬金最高的人士中已包含五位董事，他們的酬金詳情載於附註10。

## 12 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔合併溢利包括人民幣401,443,000元（二零零九年：人民幣122,765,000元）的虧損，已計入本公司的財務報表處理。

上述金額與本公司本年度溢利的對賬：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已計入本公司的財務報表處理的權益股東應佔合併溢利數額	(401,443)	(122,765)
屬於附屬公司上一財政年度溢利而於本年度核准和支付的末期股息	2,219,600	1,524,000
本公司本年度溢利 (附註26(a))	1,818,157	1,401,235

已付和應付本公司權益股東股息的詳情載於附註26(b)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 13 其他全面收益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
換算境外業務的財務報表		
— 稅前和稅後金額	(91,368)	7,232

### 14 每股盈利

於二零一零年十二月三十一日，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3,843,477,000元（二零零九年：人民幣4,037,568,000元）以及已發行普通股的加權平均數22,000,000,000股（二零零九年：20,926,027,000股）計算如下：

普通股的加權平均數

	附註	2010年 千股	2009年 千股
於1月1日已發行的普通股	26(c)	22,000,000	20,000,000
發行股份的影響	26(c)	—	926,027
於12月31日普通股的加權平均數		22,000,000	20,926,027

在截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。於二零一零年十二月三十一日，已行使的認股權並無存在攤薄影響。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 15 物業和設備

	在建工程	辦公設備	車輛	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>				
於2009年1月1日	341,191	12,586	10,327	364,104
增置	–	7,963	239,302	247,265
會計政策變動				
– 轉入投資物業	(341,191)	–	–	(341,191)
處置	–	(4,274)	(344)	(4,618)
於2009年12月31日	–	16,275	249,285	265,560
於2010年1月1日	–	16,275	249,285	265,560
增置	–	16,627	161,202	177,829
處置	–	(8,583)	(2,329)	(10,912)
於2010年12月31日	–	24,319	408,158	432,477
<b>累計折舊</b>				
於2009年1月1日	–	4,068	2,011	6,079
年度折舊	–	2,420	5,788	8,208
處置時撥回	–	(1,288)	(110)	(1,398)
於2009年12月31日	–	5,200	7,689	12,889
於2010年1月1日	–	5,200	7,689	12,889
年度折舊	–	4,570	18,122	22,692
處置時撥回	–	(1,056)	(340)	(1,396)
於2010年12月31日	–	8,714	25,471	34,185
<b>賬面淨值</b>				
於2009年12月31日	–	11,075	241,596	252,671
於2010年12月31日	–	15,605	382,687	398,292

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 16 投資物業

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>成本</b>		
於1月1日的結餘	<b>2,183,583</b>	1,025,619
轉自物業和設備	—	341,191
增置	<b>1,657,101</b>	2,345,941
轉讓經營權	<b>(279,129)</b>	(893,108)
出售附屬公司(附註9)	<b>(1,189,764)</b>	(636,060)
於12月31日的結餘	<b>2,371,791</b>	2,183,583
<b>累計折舊</b>		
於1月1日的結餘	<b>82,627</b>	90,952
年度折舊	<b>72,173</b>	57,086
轉讓經營權	<b>(7,314)</b>	(27,637)
出售附屬公司(附註9)	<b>(14,610)</b>	(37,774)
於12月31日的結餘	<b>132,876</b>	82,627
<b>賬面淨值</b>	<b>2,238,915</b>	2,100,956

本集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。

根據由香港獨立合資格估價師事務所世邦魏理仕有限公司於二零一一年三月二十四日及二零一零年四月二十六日出具的物業估值報告，本集團的投資物業是以市場價值為基準進行評估，本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的投資物業的公允價值分別為人民幣8,737,800,000元及人民幣8,286,000,000元。

## 17 土地使用權

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>成本</b>		
於1月1日的結餘	9,095	18,241
增置	98,220	—
轉讓經營權	(1,416)	(9,146)
出售附屬公司(附註9)	(37,548)	—
於12月31日的結餘	68,351	9,095
<b>累計攤銷</b>		
於1月1日的結餘	976	1,290
年度攤銷	227	407
轉讓經營權	(148)	(721)
於12月31日的結餘	1,055	976
<b>賬面淨值</b>	<b>67,296</b>	<b>8,119</b>

土地使用權是指為獲得土地的使用權和領取土地使用權證而預付的租金。這些與本集團自用物業和投資物業相關的土地均位於中國境內。根據法律顧問的意見，本集團將人民防空工程發展為地下購物商場，不需支付土地使用權溢價和領取土地使用權證。本集團並無計劃為自二零零八年起開發的人民防空工程地下項目領取土地使用權證，因此之後均並無與人民防空工程地下開發項目有關的新增土地使用權支出。

於二零一零年新增的土地使用權支出主要是本集團為位於中國遼寧省撫順市的地下商業項目的土地使用權支付的款項。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 18 本公司於附屬公司的權益

	2010年 人民幣千元	2009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)	6,533,445	—
	6,533,445	—

(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	美元1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	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	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	美元 49,800,000	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
天津人和新天地 公共設施有限公司	中國天津 2008年5月13日	港幣 220,000,000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	
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
南昌人和新天地 公共設施有限公司	中國南昌 2008年5月20日	人民幣 300,000,000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	美元49,800,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
深圳人和新天地 公共設施管理有限公司	中國深圳 2009年4月17日	美元4,500,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
洛陽人和新天地 公共設施有限公司	中國洛陽 2009年11月25日	美元49,800,000	-	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	美元29,999,990	-	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	中國黑龍江 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
昆明人和新天地 公共設施有限公司	中國昆明 2009年9月30日	美元2,000,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
西安人和新天地 公共設施有限公司	中國西安 2009年9月2日	美元2,000,000	-	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	美元49,800,000	-	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	美元9,960,000	-	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	
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	美元30,000,000	-	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	美元30,000,000	-	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	美元30,000,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
重慶人和投資有限公司	中國重慶 2009年12月16日	美元 70,000,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
安陽人和新天地公共設施 有限公司	中國安陽 2010年4月1日	美元49,800,000	-	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	美元30,000,000	-	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	美元49,800,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
湖北新天地人和公共設施 管理有限公司	中國湖北 2010年1月8日	美元30,000,000	-	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	中國東莞 2010年7月1日	港幣 230,000,000元	-	100%	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30日	美元25,000,000	-	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	美元49,800,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
西安人和置業有限公司	中國西安 2010年8月23日	美元50,000,000	-	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	
瀋陽方城地一大道 有限公司	中國瀋陽 2010年12月27日	美元30,000,000	-	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	美元30,000,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
鞍山堃城果業有限公司	中國鞍山 2010年12月27日	美元60,200,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
鞍山鑫業金屬製造 有限公司	中國鞍山 2010年12月27日	美元99,800,000	-	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	美元20,000,000	-	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	中國鞍山 2010年9月8日	人民幣 200,000,000元	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
煙台人和新天地公共設施 有限公司	中國煙台 2010年8月3日	美元29,800,000	-	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	美元49,800,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
長春人和地一大道 公共設施管理有限公司	中國長春 2010年11月22日	美元35,000,000	-	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場

(ii) 應收附屬公司款項主要是給予本集團於開曼群島和香港註冊的附屬公司的貸款，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

本集團建造地下購物商場，並將地下購物商場部份鋪位的經營權轉讓給買方。存貨結餘是指那些經營權將於未來轉讓給買方的地下購物商場鋪位的成本。

### 20 應收賬款和其他應收款

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收賬款 (註(b))	1,654,460	2,499,423	–	–
建築工程按金	–	280,000	–	–
應收附屬公司款項 (註(e))	–	–	2,219,600	6,423,784
出售附屬公司應收款 (註(f))	5,521,314	2,261,637	1,487,291	292,792
銀行存款 (附註21(i))	10,085	367,761	–	–
其他	276,171	38,371	81	–
	7,462,030	5,447,192	3,706,972	6,716,576
減：呆賬準備	6,370	6,370	–	–
	7,455,660	5,440,822	3,706,972	6,716,576

應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。

#### (a) 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%現金，剩餘的70%大多由買方通過商業銀行的貸款清付。於二零一零年十二月三十一日，本集團正在與銀行洽商為部份新建地下購物商場的買方提供貸款。

## 20 應收賬款和其他應收款 (續)

### (b) 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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期	520,355	1,885,104
逾期6個月以下	1,121,559	570,000
逾期6個月以上	12,546	44,319
逾期金額	1,134,105	614,319
	1,654,460	2,499,423

### (c) 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)）。

### (d) 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。根據本集團對這些買方所作的信貸質素評估，以及銀行提供的資金融通，管理層認為無須就有關余款計提任何減值準備。

有關本集團的信貸政策和信貸風險分析的詳情載於附註32(a)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 20 應收賬款和其他應收款 (續)

#### (e) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項均無抵押、免息且無固定還款期。

#### (f) 出售附屬公司應收款項

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於以下年度出售				
附屬公司應收價款：				
– 2010年 (附註9)	2,779,807	–	–	–
– 2009年 (註i)	541,022	1,704,435	–	–
其他應收款 (註ii)	2,200,485	557,202	1,487,291	292,792
	<b>5,521,314</b>	2,261,637	<b>1,487,291</b>	292,792

(i) 於二零零九年十二月，本集團出售鄭州人和新天地投資管理有限公司於香港和英屬維爾京群島的控股公司的100%股本權益，總代價為港幣2,765,431,818元。截至二零一零年十二月三十一日，本集團已收取港幣2,129,629,545元。於二零一零年十二月三十一日餘額港幣635,802,273元已經逾期。本集團於二零一一年三月獲支付逾期金額。

(ii) 其他應收款是指就對於被出售的附屬公司於出售日期的應收款項。

## 21 其他資產

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行存款(i)	141,473	90,359
建築工程預付款	1,283,847	687,680
	<b>1,425,320</b>	778,039

(i) 銀行存款是為貸款提供擔保的按金：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內償還(附註20)	10,085	367,761
1年後償還	141,473	90,359
	<b>151,558</b>	458,120

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。

## 22 銀行結餘和庫存現金

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
庫存現金	3,384	2,479	20	21
銀行結餘	8,815,622	4,901,947	2,723,745	561,260
	<b>8,819,006</b>	4,904,426	<b>2,723,765</b>	561,281
代表：				
— 現金和現金等價物	7,115,545	4,656,144	1,392,758	561,281
— 原定於3個月以上到期的定期存款	1,703,461	248,282	1,331,007	—
	<b>8,819,006</b>	4,904,426	<b>2,723,765</b>	561,281

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 23 應付賬款和其他應付款

	註	本集團		本公司	
		2010年	2009年	2010年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收款項	(i)	134,709	167,600	—	—
應付建築工程款項	(ii)	500,029	354,523	—	—
其他應付稅項	(iii)	10,818	126,316	—	—
按金	(iv)	408,908	325,358	—	—
應付薪金及福利費用		61,677	76,519	39,360	60,507
應付專業服務費用		15,673	7,104	9,673	5,795
應付利息		232,282	—	232,282	—
其他		177,507	69,217	483	—
		<b>1,541,603</b>	<b>1,126,637</b>	<b>281,798</b>	<b>66,302</b>

(i) 於二零一零年十二月三十一日，預期將會在超過一年後確認為收入的預收款項為人民幣8,596,000元（二零零九年：人民幣32,877,000元）。

(ii) 於每個結算日，應付建築工程款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內到期	497,081	350,270
已逾期	2,948	4,253
	<b>500,029</b>	<b>354,523</b>

(iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，相當於總收入的5%。

(iv) 租賃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地下購物商場時，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。

## 24 附息借款

	註	本集團		本公司	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
2015年優先票據	(i)	1,936,133	-	1,936,133	-
2016年優先票據	(ii)	3,872,323	-	3,872,323	-
		<b>5,808,456</b>	-	<b>5,808,456</b>	-

所有附息借款均以攤銷成本列賬。並無任何附息借款預計於一年內清償。

- (i) 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息率為11.75%，每半年支付一次，將於二零一五年到期贖回。
- (ii) 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息率為13%，每半年支付一次，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。

## 25 合併資產負債表所示的所得稅

(a) 合併資產負債表中所示的當期稅項：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付中國企業所得稅		
於年初	383,132	371,789
年度準備 (附註8(a))	160,017	685,675
已付稅項	(474,855)	(674,332)
	<b>68,294</b>	383,132

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 25 合併資產負債表所示的所得稅 (續)

#### (b) 已確認的遞延稅項資產和負債

- (i) 已在合併資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部份和本年度變動如下：

	稅項虧損	就中國附屬 公司的溢利 計提的預提稅	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註8(a)(iii))		
於2009年1月1日	–	(74,741)	(74,741)
在損益計入	–	44,741	44,741
於2009年12月31日	–	(30,000)	(30,000)
於2010年1月1日	–	(30,000)	(30,000)
在損益計入	26,115	30,000	56,115
於2010年12月31日	26,115	–	26,115

- (ii) 於二零一零年十二月三十一日在合併資產負債表中確認的遞延稅項資產與本集團於中國附屬公司的稅項虧損所產生的可抵扣暫時性差異有關，該等可抵扣暫時性差異可能於可預見未來年度用來抵扣所得稅。

#### (c) 未確認的遞延稅項負債

於二零一零年十二月三十一日，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1,997,925,000元(二零零九年：人民幣1,599,197,000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99,896,000元(二零零九年：人民幣79,959,850元)。



## 26 資本和儲備

### (a) 權益組成部份的變動

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

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2009年1月1日 的結餘		176,253	4,090,342	44,816	(80,259)	(70,458)	4,160,694
<b>2009年權益變動：</b>							
年度全面收益總額		-	-	-	(8,434)	1,401,235	1,392,801
發行新股(已扣除 發行費用)		17,631	3,131,843	-	-	-	3,149,474
權益股東的股息	26(b)	-	-	-	-	(1,524,000)	(1,524,000)
以權益結算並以 股份為基礎的交易	28	-	-	32,586	-	-	32,586
於2009年12月31日 和2010年1月1日 的結餘		<b>193,884</b>	<b>7,222,185</b>	<b>77,402</b>	<b>(88,693)</b>	<b>(193,223)</b>	<b>7,211,555</b>
<b>2010年權益變動：</b>							
年度全面收益總額		-	-	-	(146,159)	1,818,157	1,671,998
權益股東的股息	26(b)	-	-	-	-	(2,019,600)	(2,019,600)
以權益結算並以 股份為基礎的交易	28	-	-	9,975	-	-	9,975
於2010年12月31日 的結餘		<b>193,884</b>	<b>7,222,185</b>	<b>87,377</b>	<b>(234,852)</b>	<b>(394,666)</b>	<b>6,873,928</b>

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 資本和儲備 (續)

#### (b) 股息

##### (i) 本年度應付本公司權益股東的股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
結算日後建議分派末期股息每股普通股 人民幣7.20分 (2009年：每股普通股 人民幣9.18分)	1,584,000	2,019,600
	1,584,000	2,019,600

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

##### (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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准 和派發末期股息每股人民幣9.18分 (2009年：人民幣7.62分)	2,019,600	1,524,000

## 26 資本和儲備 (續)

### (c) 股本

	2010年		2009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	22,000,000	193,884	20,000,000	176,253
發行股份	—	—	2,000,000	17,631
於12月31日	22,000,000	193,884	22,000,000	193,884

### (i) 於結算日，未到期及未獲行使認股權的條款

行使期間	行使價	2010年 數目 千份	2009年 數目 千份
2009年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	65,497	92,718
2010年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	174,678	280,500
2011年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	187,000	187,000
2011年2月8日至2020年2月7日	港幣1.69元	330,000	—
2012年2月8日至2020年2月7日	港幣1.69元	330,000	—
2013年2月8日至2020年2月7日	港幣1.69元	440,000	—
		1,527,175	560,218

每份認股權賦予持有人認購一股本公司普通股權利，詳情載於本財務報表附註28。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 26 資本和儲備 (續)

#### (d) 儲備性質及目的

##### (i) 股份溢價

股份溢價的用途需符合開曼群島《公司法》的規定。按照《公司法》，本公司在股份溢價的資金可以分配給本公司的權益股東，前提是緊接擬定的派息之日後，本公司在日常經營中將有能力償付到期的債務。

##### (ii) 資本盈餘

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

##### (iii) 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。

##### (iv) 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。

##### (v) 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。

## 26 資本和儲備 (續)

### (e) 可供分配儲備

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

於二零一零年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備合共人民幣6,592,667,000元（二零零九年：人民幣6,940,269,000元）。於報告期末，本公司董事建議派發末期股息每股普通股人民幣7.20分（二零零九年：每股人民幣9.18分），合共人民幣1,584,000,000元（二零零九年：人民幣2,019,600,000元）。於報告期末，有關股息仍未確認為負債。

### (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和經營權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、從事地下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額）監管其資本架構。於二零一零年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為27.40%（二零零九年十二月三十一日：零）。

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)

### 27 員工福利計劃

#### (a) 界定供款退休計劃

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

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

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20,000元）的5%向計劃作出供款。所有供款即時歸屬僱員。

## 28 以權益結算並以股份為基礎的交易

### (a) 於二零零八年四月十五日授予的期權

本公司的直接控股公司－超智投資有限公司(「超智」)－旗下全資附屬公司Wealthy Aim Holdings Limited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元的代價從Wealthy Aim Holdings Limited認購本公司認股權。每份認股權持有人可享有認購本公司普通股的權利。

#### (i) 授出認股權的條款及條件如下：

	工具數量 千份	行權條件	認股權合約年期
於下列日期授予董事 的認股權：			
－ 2008年4月15日	195,500	2008年4月15日 至2009年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
－ 2008年4月15日	117,300	2008年4月15日 至2010年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
－ 2008年4月15日	78,200	2008年4月15日 至2011年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
於下列日期授予僱員 的認股權：			
－ 2008年4月15日	272,000	2008年4月15日 至2009年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
－ 2008年4月15日	163,200	2008年4月15日 至2010年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
－ 2008年4月15日	108,800	2008年4月15日 至2011年4月22日	2008年4月15日 至2013年12月31日
	935,000		

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

#### (a) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

##### (ii) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份
於2010年1月1日未行使	1.34	560,218
年內已行使	1.34	133,043
於2010年12月31日未行使	1.34	427,175
於2010年12月31日可行使	1.34	240,175

已行使的認股權於二零一零年行使日的加權平均股價為港幣1.34元（二零零九年：港幣1.34元）。

於二零一零年十二月三十一日尚未行使的認股權的行使價為港幣1.34元，加權平均剩餘合約年期為36個月（二零零九年：48個月）。

##### (iii) 認股權的公允價值及假設

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

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



## 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

### (a) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

#### (iii) 認股權的公允價值及假設 (續)

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

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

### (b) 於二零一零年二月八日授予的期權

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

#### (i) 授出認股權的條款及條件如下：

	工具數量 千份	行權條件	認股權合約年期
<b>於下列日期授予董事 的認股權：</b>			
— 2010年2月8日	120,000	2010年2月8日 至2011年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
— 2010年2月8日	120,000	2010年2月8日 至2012年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
— 2010年2月8日	160,000	2010年2月8日 至2013年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
<b>於下列日期授予僱員 的認股權：</b>			
— 2010年2月8日	210,000	2010年2月8日 至2011年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
— 2010年2月8日	210,000	2010年2月8日 至2012年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
— 2010年2月8日	280,000	2010年2月8日 至2013年2月8日	2010年2月8日 至2020年2月7日
	1,100,000		

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

#### (b) 於二零一零年二月八日授予的期權 (續)

##### (ii) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	加權平均 行使價 港幣	認股權 數目 千份
於2010年1月1日未行使	1.69	—
期內已授予	1.69	1,100,000
於2010年12月31日未行使	1.69	1,100,000
於2010年12月31日可行使	1.69	—

於二零一零年十二月三十一日尚未行使的認股權的行使價為港幣1.69元，加權平均剩餘合約年期約為111個月。

##### (iii) 認股權的公允價值及假設

就授予認股權所獲得的服務的公允價值是參照所授予認股權的公允價值計量。已授出認股權的公允價值估算是以二項式期權定價模型計量，並將認股權的合約年期代入模型。二項式期權定價模型已計入提早行使認股權的預期。

於計算日的公允價值

股價

行使價

預計波幅（按於二項式期權定價模型所採用加權平均波幅列示）

認股權年期（按於二項式期權定價模型所採用加權平均年期列示）

股息率

無風險利率（按外匯基金票據計算）

港幣0.424元

港幣1.640元

港幣1.690元

53.905%

10年

6.43%

2.83%

## 28 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

### (b) 於二零一零年二月八日授予的期權 (續)

#### (iii) 認股權的公允價值及假設 (續)

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

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

## 29 或有事項

### (a) 擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款(附註21(i))。於二零一零年十二月三十一日所作出的擔保金額為人民幣1,431,532,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣980,236,000元)。買方償還了貸款本金後，相關的擔保責任和對存款的限制便隨之解除。

## 30 經營租賃

### (a) 作為出租方

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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	105,799	123,364
1至5年	10,730	29,422
5年以上	2,000	2,496
	118,529	155,282

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 30 經營租賃 (續)

#### (b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	15,176	15,874
1至5年	29,243	78,454
5年以上	2,788	1,950
	<b>47,207</b>	96,278

### 31 資本承擔

就建造地下購物商場而言，本集團於二零一零年和二零零九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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約	1,759,561	1,096,289
已授權但未訂約	2,616,932	1,248,794
	<b>4,376,493</b>	2,345,083

## 32 金融風險管理及公允價值

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

### (a) 信貸風險

本集團把現金存放在具有良好信貸質量的金融機構。除了本集團各中國附屬公司把現金存放在中國境內銀行外，海外附屬公司把現金存放於香港上海滙豐銀行、中國銀行（香港）及中國招商銀行。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。關於擔保的詳情，請參閱附註29(a)。

於二零一一年三月二十二日，本公司已收回為數人民幣84,335,000元的應收賬款。本公司董事認為，只要買方從銀行獲得貸款，本公司便可收回其餘應收賬款，因此無須計提減值準備。

假如買方未能償還銀行貸款，銀行可能會要求本集團償還貸款結欠和有關的任何未付利息。在這種情況下，本集團有權向買方索賠並可把經營權轉讓給其他買方，以彌補本集團向銀行所支付的款項，但卻不能保證轉讓經營權的價格可等於或高於銀行要求支付的貸款本金和利息數額。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (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和可供隨時變現的有價證券，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。

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

	2010年						2009年					
	合約未貼現現金流量						合約未貼現現金流量					
	1年內或		1年以上		2年以上		1年內或		1年以上		2年以上	
	於12月31日	於接獲	1年以上	2年以上	2年以上	5年以上	於12月31日	於接獲	1年以上	2年以上	2年以上	5年以上
的賬面金額	通知時償還	但2年內	但5年內	5年以上	總額	的賬面金額	通知時償還	但2年內	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	
<b>本集團</b>												
應付賬款及其他												
應付款（不包括												
預收款項）	1,406,894	(1,406,894)	-	-	-	(1,406,894)	959,037	(959,037)	-	-	-	(959,037)
附息借款	5,808,456	(750,021)	(750,021)	(4,091,614)	(4,069,760)	(9,661,416)	-	-	-	-	-	-
	7,215,350	(2,156,915)	(750,021)	(4,091,614)	(4,069,760)	(11,068,310)	959,037	(959,037)	-	-	-	(959,037)
<b>本公司</b>												
應付賬款及其他												
應付款	281,798	(281,798)	-	-	-	(281,798)	66,302	(66,302)	-	-	-	(66,302)
附息借款	5,808,456	(750,021)	(750,021)	(4,091,614)	(4,069,760)	(9,661,416)	-	-	-	-	-	-
	6,090,254	(1,031,819)	(750,021)	(4,091,614)	(4,069,760)	(9,943,214)	66,302	(66,302)	-	-	-	(66,302)

## 32 金融風險管理及公允價值 (續)

### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自附息借款。本集團的附息借款是以固定利率發行，因此承受公允價值利率風險。本集團的附息借款的利率詳情載於附註24。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎0.01%至0.36%（二零零九年：0.01%至0.36%）。

於二零一零年十二月三十一日，估計整體利率每上升／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增加／減少約人民幣73,359,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣40,462,000元）。

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

以上的敏感度分析已假設利率變動於結算日已發生而釐定，並已應用在於該日所面對來自非衍生金融工具的利率風險。利率上升或下降100基準點是指管理層對利率在直至下一個年度結算日之前期間的合理可能變動的評估。分析是以與二零零九年相同的基準進行。

### (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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 32 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (d) 外幣風險 (續)

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。

本集團的付息借款均以美元計價，是由以港幣為功能貨幣的經營實體借入。本集團認為港元與美元的匯率變動風險不大，因此管理層預計本集團的付息借款所涉及的外幣風險並不重大。

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)			
	2010年		2009年	
	美元	港幣	美元	港幣
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行結餘和庫存現金	5,069,948	319,807	2,226,288	375,251

#### 本公司

	外幣風險 (以人民幣列示)	
	2010年	2009年
	美元	美元
	人民幣千元	人民幣千元
銀行結餘和庫存現金	1,854,058	711



## 32 金融風險管理及公允價值 (續)

### (d) 外幣風險 (續)

下表列示了本集團的稅後溢利於結算日因本集團須承受重大風險的外幣匯率可能合理地出現的變動而產生的估計變動。這項分析假設所有其他變量（特別是利率）維持不變。

	2010年		2009年	
	外幣匯率 增加／ (減少)	稅後溢利 增加／ (減少)	外幣匯率 增加／ (減少)	稅後溢利 增加／ (減少)
	人民幣千元		人民幣千元	
港幣	0.4% (0.4)%	(17,136) 17,136	0.4% (0.4)%	(7,032) 7,032
人民幣	5% (5)%	(123,671) 123,671	5% (5)%	(98,189) 98,189

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

### (e) 公允價值

本集團並無金融工具按公允價值列賬。本集團和本公司按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一零年和二零零九年十二月三十一日的公允價值數額分別不大。金融工具的公允價值，是按相似金融工具的現行市場利率折現至其未來現金流量現值估算。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 33 重大關聯方交易和結餘

#### (a) 關鍵管理人員酬金

以下是本集團關鍵管理人員的酬金，包括附註10所披露已付本公司董事的款項和附註11所披露部份酬金最高的僱員：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金和其他酬金	93,510	100,494
退休計劃供款	204	208
以權益結算並以股份為基礎的支付	4,969	16,233
	<b>98,683</b>	116,935

#### (b) 重大關聯方交易

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
以經營租賃方式向下列各方租出		
— 董事	23	17
— 其他關聯方	43	280
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	800	800

### 34 已頒佈但尚未採納的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則委員會已頒佈多項在截至二零一零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詮釋以及一項新準則。這些修訂包括下列可能與本集團有關的項目。

	在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《國際財務報告準則》的改進（2010年）	2010年7月1日或 2011年1月1日
《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	2012年1月1日
《國際財務報告準則》第9號－金融工具（2009年）	2013年1月1日

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

### 35 最終控股公司

於二零一零年十二月三十一日，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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 36 會計估計和判斷

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

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

#### (a) 呆壞賬減值損失

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

#### (b) 非流動資產減值損失

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

## 36 會計估計和判斷 (續)

### (c) 折舊

物業和設備以及投資物業在扣除估計殘值之後，在預計可用期限內按直線法計提折舊。本集團定期審閱資產的預計可用期限，以釐定須在報告期間入賬的折舊費用金額。可用期限是按本集團類似資產的已往經驗，並考慮預期的技術發展因素而釐定。如果之前的預估發生了重大改變，則對未來期間的折舊費用進行調整。

### (d) 稅項

本集團向多個稅務機關申報所得稅和其他稅項，並需要就釐定稅項準備作出判斷。在日常業務過程中，有很多交易最終釐定的稅項是不確定的。當最終稅額與本集團的原來記錄不同，則該差額將會影響當期所得稅與其他稅項支出，以及出現差額期間的遞延所得稅與稅項準備。

## 37 結算日後事項

- (i) 於二零一一年一月十一日，本公司全資附屬公司－晉昌有限公司與獨立第三方Global One Business Limited (「Global One」) 簽訂買賣協議，以向Global One購入新藝投資有限公司 (「新藝」，Global One的全資附屬公司) 全部已發行股本和股東貸款，作價人民幣1,956,895,000元。新藝擁有一家中國附屬公司的80%股本，該中國附屬公司在江蘇省無錫市持有多項物業，總建築面積為390,626平方米。於二零一一年一月十九日，本公司間接持有的全資附屬公司－宏勝國際投資有限公司－收購了該中國附屬公司餘下的20%股本，作價人民幣682,000,000元。

## 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	162,662	366,495	3,050,281	4,162,943	<b>1,142,084</b>
銷售成本	(38,047)	(81,138)	(530,196)	(1,059,117)	<b>(448,666)</b>
毛利	124,615	285,357	2,520,085	3,103,826	<b>693,418</b>
毛利%	76.61%	77.86%	82.62%	74.56%	<b>60.72%</b>
其他經營收入	5,214	54,237	61,827	1,965,772	<b>4,122,570</b>
行政費用	(15,540)	(12,892)	(108,888)	(253,442)	<b>(340,706)</b>
其他經營費用	(33,436)	(34,032)	(73,578)	(144,869)	<b>(236,037)</b>
經營溢利	80,853	292,670	2,399,446	4,671,287	<b>4,239,245</b>
融資收入	378	3,131	19,046	11,858	<b>37,658</b>
融資費用	(15,261)	(17,835)	(12,534)	(4,643)	<b>(329,524)</b>
融資(費用)／收入淨額	(14,883)	(14,704)	6,512	7,215	<b>(291,866)</b>
所得稅前溢利	65,970	277,966	2,405,958	4,678,502	<b>3,947,379</b>
所得稅	(17,480)	(11,291)	(502,940)	(640,934)	<b>(103,902)</b>
年度溢利	48,490	266,675	1,903,018	4,037,568	<b>3,843,477</b>
<b>於十二月三十一日</b>					
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>資產與負債</b>					
資產總額	1,638,817	2,659,938	7,343,161	13,606,298	<b>21,227,366</b>
負債總額	(1,417,579)	(768,324)	(979,492)	(1,539,769)	<b>(7,418,353)</b>
本公司權益股東應佔 權益總額	221,238	1,891,614	6,363,669	12,066,529	<b>13,809,013</b>



人和

人和商業控股有限公司