



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



2009年度報告

目錄

02	公司資料	57	合併綜合收益表
03	財務摘要	58	合併資產負債表
04	董事局主席報告書	59	資產負債表
08	管理層討論與分析	60	合併權益變動表
29	董事及高級管理人員簡介	61	合併現金流量表
38	董事會報告	63	財務報表附註
48	公司管治報告	124	五年財務摘要
54	獨立核數師報告		
56	合併利潤表		



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






投資者關係

公司網址：www.renhebusiness.com
香港聯合交易所上市編號：1387

財務摘要






收入

人民幣千元

2009		4,162,943
2008		3,050,281
2007		366,495
2006		162,662
2005		65,162






於十二月三十一日的總資產

人民幣千元

2009		13,606,298
2008		7,343,161
2007		2,659,938
2006		1,638,817
2005		872,217






本集團權益持有人應佔溢利

人民幣千元

2009		4,037,568
2008		1,903,018
2007		266,675
2006		48,490
2005		11,904

於十二月三十一日的銀行存款和現金

人民幣千元

2009		4,904,426
2008		3,233,578
2007		1,517,447
2006		5,904
2005		19,340

董事局主席報告書



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至二零零九年十二月三十一日止財政年度全年業績。

戴永革
主席

董事局主席報告書

二零零九年，在中國政府為穩定金融市場和促進經濟復蘇所採取的多項有效的財政政策和貨幣政策共同作用下，中國經濟企穩回升，市場信心逐步恢復。本集團積極抓住有利時機，憑借卓越的施工管理能力、強有力的招商營運優勢和「地一大道」的品牌優勢，經營業績繼續保持高速增長。截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，集團主營業務收入和毛利分別為人民幣4,162.9百萬元及人民幣3,103.8百萬元，較上年度分別增長36.5%和23.2%。年度股東應佔純利為人民幣4,037.6百萬元，較上年人民幣1,903.0百萬元大幅增長112.2%。董事會建議派發二零零九年度之末期股息，每股人民幣9.18分。

回顧期內，本集團繼續朝着既定的長遠發展目標邁進。隨着經營規模和開發區域的進一步擴張，集團在行業中的領導地位日益鞏固。集團旗下的地下商場總建築面積（「總建築面積」），在二零零八年底同比成倍增長的基礎上，截止二零零九年底繼續錄得大幅上升，同時開發、經營的版圖更由原來的哈爾濱、廣州、鄭州、瀋陽等迅速拓展至邯鄲、武漢、大連、大慶、濰坊和莆田等大中城市的黃金商圈。本集團布局中國的大幕正徐徐拉開。

在項目開發方面，於回顧期內本集團共有四個項目開始動工建設，包括於三月份動工的哈爾濱項目六期、七月份動工的武漢漢正街項目、九月份動工的河北邯鄲項目以及十二月份動工的福建莆田項目。目前各項目均取得令人滿意的進展。

在項目招商運營方面，集團於哈爾濱、廣州和瀋陽等原有項目目前均保持100%的出租率。同時本集團還順利地完成了多個項目轉讓經營權的計劃目標。於回顧期內，集團轉讓經營權的面積和金額伴隨着當年新開工項目總建築面積的增加而再攀高峰，這不僅為廣大股東帶來豐厚的回報，也為集團未來的持續快速發展提供了強勁的現金流量。

為滿足未來持續穩定發展的需要，本集團積極主動地擴大優質的項目儲備，優化區域布局。於回顧期內，集團有六個新項目獲國家相關部門批准，主要分布於河南省洛陽市、安徽省蕪湖市、山東省青島市、河北省邯鄲市、福建省莆田市和雲南省昆明市等六個城市的黃金商圈，共為集團增加了立項總建築面積約1,334,840平方米（「平方米」）的項目儲備，與二零零八年同期新增立項總建築面積約594,100平方米的項目儲備相比，獲批項目面積增長逾倍。這不僅是本集團一直以來大力推動全國發展戰略、厚積薄發的結果，更充分表明了本集團在地下空間施工管理和招商運營方面出色的執行力已經得到各地政府的高度認可。

董事局主席報告書

二零零九年七月十六日，為配合集團的收購計劃，本公司通過配售新股，增加了資本金37.2億港元。增資擴股大大地加強了本集團的財務資源，進一步增強了集團的業務拓展優勢，從而為集團未來業績的持續快速增長奠定了重要基礎。

二零零九年本集團的出色表現，再一次印證了「人和模式」這一獨特而成功商業模式的可復制性。

本集團相信，地下空間發展前景無比廣闊。地下空間是人類未來的重要發展方向，開發利用城市地下空間已經成為當今各國特別是發達國家政府高度關注的重大發展戰略。有專家預言，21世紀末將有三分之一的世界人口工作、生活在地下空間中。相比於發達國家，中國在地下空間開發利用方面仍處於起步階段。隨着中國經濟的高速增長和城市化進程的加快，當前城市的發展正面臨着多方面的挑戰，諸如城市人口激增、土地資源稀缺、房價高漲、交通擁堵、能耗增大、環境污染嚴重等等已經成為城市管理者的難題。充分開發利用地下空間以有效地提高城市容量、緩解城市交通、改善城市環境，是解決城市資源與環境危機的最重要舉措之一。可以預期，今後數十年，中國將進入城市地下空間大規模建設的高峰期。本集團作為地下商城開發和運營領域的龍頭企業，正面臨着前所未有的重大發展機遇。

上世紀九十年代以來，中國政府制定並不斷完善地下空間開發利用的法律法規，同時出台一系列政策措施，鼓勵、支持民營和外資企業投資於地下空間的開發利用。本集團有理由相信，在中國大力發展地下空間的背景下，地下空間開發利用的法律法規將日趨完善，目前所實施的一系列相關鼓勵政策措施在相當長的時期內將不會改變。同時，由於在大、中城市黃金商圈主要馬路下方開發、運營地下商城存在很高的進入壁壘，從目前業內的發展態勢看，本集團認為，在未來一定時期內仍將不會面臨競爭壓力。

董事局對集團發展前景充滿信心。目前中國各大、中城市黃金商圈的地下空間大多處於閒置狀態，這就為本集團未來的發展提供了廣闊的空間。本集團將緊緊抓住這一歷史發展機遇，精心挑選商業價值巨大的項目，不斷加大開發力度，進一步鞏固集團在中國地下商城開發和運營領域的領先地位，實現經營業績的持續、穩定、快速增長，為社會創造更大價值，為股東帶來豐碩回報。

董事局主席報告書

最後，人和商業取得的每一點成就，都離不開董事局成員、管理團隊和全體員工長期不懈的努力。本人謹此衷心感謝各位董事出色高效的決策、股東和業務合作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。

主席

戴永革

二零一零年四月二十六日

管理層討論與分析

業務回顧

二零零九年，從年初的嚴冬到下半年的逐步復蘇，全球經濟經歷了前所未有的劇烈震蕩。在積極有效的財政、貨幣政策以及多項振興經濟措施的共同作用下，中國經濟率先走出困局，並呈現加速上升的態勢，全年經濟增長達到了8.7%。面對複雜多變的外部環境，本集團堅持既定戰略，充分發揮自身的核心競爭優勢，在招商營運、項目建設和項目儲備等方面均取得較為滿意的成績，經營業績繼續錄得大幅增長。

於回顧期內，本集團共轉讓了119,258平方米的商鋪經營權，分別來自於瀋陽項目一期、哈爾濱項目一、二、六期、哈爾濱友誼路項目（收購項目）、武漢漢正街項目和廣州項目一期等，集團還以出售公司的方式整體轉讓了鄭州一期項目。同時，集團於哈爾濱項目一、二、三期、哈爾濱人和春天、廣州項目一期和瀋陽項目一期等原有項目全部實現了100%出租，且各商城平均租金水平同比普遍呈上升態勢。此外，於二零零九年底，對廣州項目一期期滿的原有租約，根據市場情況，本集團大幅調升了其租金水平。

回顧期內，本集團在新項目開發和項目購並方面均取得了理想進展。哈爾濱項目六期、武漢漢正街項目、河北邯鄲項目以及福建莆田項目等已先後動工興建並按計劃不斷推進。同時，於二零零九年七月，本集團公告斥資人民幣834.2百萬元收購位於大連、大慶、哈爾濱和濰坊等地六個地下購物中心之經營權，目前各項目進展順利。

回顧期內，集團項目儲備的增長步伐明顯加快。二零零九年，本集團先後獲得了立項總建築面積共計約1,334,840平方米的六個項目的國家相關批文。包括：立項總建築面積為194,840平方米的河南省洛陽項目、立項總建築面積為150,000平方米的安徽省蕪湖項目、立項總建築面積為500,000平方米的山東省青島項目、立項總建築面積為100,000平方米的河北省邯鄲項目、立項總建築面積為190,000平方米的福建省莆田項目以及立項總建築面積為200,000平方米的雲南省昆明項目。

於回顧期後及本年度報告前，本集團又有5個項目共計立項總建築面積約840,000平方米獲批，分別是：立項總建築面積為70,000平方米的重慶市巴南項目一期、立項總建築面積為100,000平方米的重慶市大渡口項目一期、立項總建築面積為450,000平方米的武漢西北湖項目、立項總建築面積為170,000平方米的江西省贛州項目以及立項總建築面積為49,840平方米的遼寧省鞍山項目一期（具體位置請參見「項目儲備」部份）。預期未來集團項目儲備增加的節奏將不斷加快，從而確保本集團在未來幾年每年新開工面積均能保持一定的增長速度。

管理層討論與分析

本集團一直積極物色符合自身戰略方針及投資回報目標的收購機會。於二零一零年四月，集團斥資2.89億元人民幣收購了位於四川省成都市的一個地下購物中心的經營權，總建築面積為40,100平方米，同時獲得其相鄰的總建築面積為50,400平方米的地下空間使用權（計劃於今年第二季度內動工開發），兩者合稱「成都項目一期」。成都項目一期位於成都市東禦街（西起人民南路東口，東止於順城街）、順城街局部（北起西玉龍街南口，南止於東禦街北口）、鹽市口局部（位於順城街、東禦街、東大街、大業路、染坊街五路交叉節點處）地下。

財務回顧

財務表現

於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，本集團的財務表現出眾，營業額及股東應佔溢利均錄得可觀增長。本集團於二零零九年全年收入按年增加36.5%至人民幣4,162,943,000元，而本年度股東應佔溢利為創紀錄的人民幣4,037,568,000元，較二零零八年強勁增長112.2%。每股基本溢利為人民幣19.29分，而去年同期為每股人民幣10.82分，大幅上升人民幣8.47分。

收入

二零零九年全年的收入為人民幣4,162,943,000元，較二零零八年的人民幣3,050,281,000元上升36.5%，主要是由於轉讓經營權的收入和租金收入均錄得令人滿意的增長，其中轉讓經營權的收入大幅上揚40.6%至人民幣4,033,574,000元。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	百分比
租金收入	129,369	182,085	(52,716)	(29.0)%
轉讓經營權	4,033,574	2,868,196	1,165,378	40.6%
收入	4,162,943	3,050,281	1,112,662	36.5%

管理層討論與分析

轉讓經營權

本集團於有關經營權的重大風險及回報均已讓予買方時，將轉讓經營權收入確認入賬。於二零零九年的財政年度來自轉讓經營權的收入為人民幣4,033,574,000元，較去年的人民幣2,868,196,000元大幅上升40.6%，主要由於年內實現轉讓面積由二零零八年的73,977平方米增加至二零零九年的119,258平方米所致。隨著哈爾濱項目第六期及武漢項目竣工，本公司分別錄得已轉讓總建築面積40,748平方米及26,130平方米。另外，本公司亦以平均售價每平方米人民幣29,284元出售哈爾濱友誼路項目約6,448平方米。此項目於二零零九年以平均成本每平方米人民幣9,943元購入。

項目	轉讓經營權收入		實現轉讓總建築面積		平均實現轉讓價格	
	二零零九年 (人民幣千元)	二零零八年	二零零九年 (平方米)	二零零八年	二零零九年 (每平方米人民幣元)	二零零八年
瀋陽項目一期	1,321,003	-	31,148	-	42,411	-
武漢漢正街項目	674,025	-	26,130	-	25,795	-
廣州項目一期	374,154	1,344,129	8,252	28,729	45,341	46,786
哈爾濱項目一期	214,613	80,224	6,267	2,101	34,245	38,184
哈爾濱項目二期	7,078	39,308	265	1,922	26,709	20,452
哈爾濱項目三期	-	408,672	-	18,433	-	22,171
鄭州項目一期	-	995,863	-	22,792	-	43,694
哈爾濱項目六期	1,253,876	-	40,748	-	30,771	-
哈爾濱友誼路項目	188,825	-	6,448	-	29,284	-
總額	4,033,574	2,868,196	119,258	73,977	33,822	38,772

管理層討論與分析

租金收入

由於本集團租金收入全部來自地下商城商舖出租所得，本集團於特定期間的租金收入主要受以下因素影響：1、本集團於該期間可用於出租的商舖建築面積；2、該期間商舖的平均租金水平。

二零零九年度本集團的租金收入為人民幣129,369,000元，較二零零八年的人民幣182,085,000元下降了29.0%。由於瀋陽項目第一期約於二零零九年十月投入營運，截至年底，本集團旗下商城的可租賃面積較二零零八年大幅增加，但由於只有兩個月營運時間，故對租金收入總額的貢獻不大。本集團於二零零八年十二月購入哈爾濱人和春天項目，該項目所產生的租金收入為人民幣18,077,000元，而二零零八年則為人民幣零元。鄭州項目第一期已於二零零九年十二月出售，但仍對本年度租金收入帶來超過十一個月的貢獻。隨著進一步轉讓廣州項目第一期的8,252平方米，租金收入由二零零八年的人民幣98,115,000元大幅下降至本年度的人民幣30,443,000元，以致本年度的租金收入整體下跌。

項目	二零零九年租金收入		二零零八年租金收入		年底可租賃總建築面積	
	(人民幣千元)	(百分比除外)	(人民幣千元)	(百分比除外)	二零零九年 (平方米)	二零零八年 (平方米)
哈爾濱項目一期	25,118	19.4%	30,082	16.5%	7,552	13,819
哈爾濱項目二期	21,595	16.7%	23,768	13.1%	19,446	19,711
哈爾濱項目三期	5,249	4.1%	30,120	16.5%	2,582	2,582
廣州項目一期	30,443	23.5%	98,115	53.9%	5,587	13,839
鄭州項目一期	13,001	10.0%	–	0.0%	–	–
哈爾濱春天	18,077	14.0%	–	0.0%	16,800	–
瀋陽項目一期	15,886	12.3%	–	0.0%	79,352	–
總額	129,369	100.0%	182,085	100.0%	131,319	49,951

銷售成本

二零零九年本集團銷售成本為人民幣1,059,117,000元，較二零零八年的人民幣530,196,000元上升99.8%，主要由於轉讓經營權面積增加所致。租金收入的銷售成本以投資物業折舊及土地使用權攤銷為主，而轉讓經營權的銷售成本則以建築成本為主。

管理層討論與分析

毛利

二零零九年本集團毛利為人民幣3,103,826,000元，較二零零八年的人民幣2,520,085,000元上揚23.2%。毛利率為74.6%，表明本集團的盈利能力一直處於較強的水平。這主要是由於本集團從事的地下空間開發業務享有多項政策優惠、經營成本較低所致。

整體毛利率由二零零八年的82.6%減少至二零零九的74.6%。主要原因是由於平均轉讓價由二零零八年的每平方米人民幣38,772元下降至每平方米人民幣33,822元，因此二零零九年轉讓經營權的毛利率由二零零八年的82.7%下降至75.2%。

其他收入

其他收入由二零零八年的人民幣61,827,000元增加31倍至二零零九年的人民幣1,965,772,000元，主要因本年度出售附屬公司而錄得收益淨額人民幣1,906,800,000元。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業管理和其他服務收入	58,978	51,174
出售附屬公司收益淨額	1,906,800	-
出售物業和設備虧損淨額	(6)	(31)
豁免償還銀行貸款	-	10,684
	1,965,772	61,827

於二零零九年十二月十八日，賢華企業有限公司（「賣方」，本公司全資附屬公司）與先達控股有限公司（「買方」，本集團的獨立第三方）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方亦同意購買凱信集團有限公司（「凱信」，本公司全資附屬公司）全部已發行股本，總代價為港幣2,765,431,818元。該交易已於二零零九年十二月二十一日完成，此後，賣方不再於凱信擁有任何權益，而凱信亦不再為本公司附屬公司。志潤集團有限公司（「志潤」，一家於香港註冊成立的公司）為凱信及鄭州人和新天地投資管理有限公司（「鄭州項目」）的全資附屬公司，由志潤發展及營運，已相繼出售。二零零九年出售該等附屬公司的股本權益收益淨額為人民幣1,906,800,000元（二零零八年：無）。董事認為出售事項乃本公司實現鄭州項目可觀回報的有效方式。

管理層討論與分析

行政費用

行政費用由二零零八年的人民幣108,888,000元大幅增加132.8%至二零零九年的人民幣253,442,000元，主要是由於員工薪金及花紅由二零零八年的人民幣32,796,000元增加至二零零九年的人民幣120,192,000元，以及顧問費、酬酢費及經營租賃費用增加所致。

其他經營費用

其他經營費用由二零零八年的人民幣73,578,000元增加96.9%至二零零九年的人民幣144,869,000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。

財務收入

由於利率下降，融資收入由二零零八年的人民幣19,046,000元減少至二零零九年的人民幣11,858,000元。

財務費用

融資費用由二零零八年的人民幣12,534,000元減少至二零零九年的人民幣4,643,000元，主要為有關本公司位於中國境內附屬公司持有及轉換外幣款項產生的匯兌虧損。

所得稅

所得稅由二零零八年的人民幣502,940,000元大幅增加至二零零九年的人民幣640,934,000元。實際稅率由二零零八年的20.9%降低至二零零九年的13.7%。由於土地增值稅並不適用於本集團業務，因此本集團的稅率比其他商業物業開發公司為低。

年度溢利

年度溢利由二零零八年的人民幣1,903,018,000元大幅上揚112.2%至二零零九年的人民幣4,037,568,000元。受上述因素的累計影響，年度溢利佔收入的百分比由二零零八年的62.4%增加至二零零九年的97.0%。

管理層討論與分析

投資物業

由於本集團是按成本入帳，重估投資物業所產生之未變現溢利並沒有於財務報表內反映。同時，投資物業於二零零九年並無出現減值跡象。

銀行存款

本集團的銀行存款乃受限制銀行存款。本公司旗下附屬公司廣州人和、哈爾濱第一期、第二期及第三期項目已就提供給經營權購買方的銀行貸款與銀行訂立協議。根據該等協議，廣州人和、哈爾濱第一期、第二期及第三期項目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。於二零零八年以及二零零九年十二月三十一日，該等存款數額分別約為人民幣129,054,000元及人民幣458,120,000元。

應收賬款和其他應收款

二零零九年應收第三方的賬款額由二零零八年的人民幣1,834,008,000元增加至人民幣2,499,423,000元，與轉讓經營權的收入一致增加。大部份經營權承讓人現正完成貸款申請手續。於二零一零年四月二十三日，本集團已收回的應收賬款為人民幣590,000,000元。

於二零零九年十二月三十一日，有一項來自出售附屬公司的應收款項人民幣1,704,435,000元，指根據買賣協議出售鄭州項目而預期於二零一零年六月三十日或之前收到的款項結餘。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣13,606,298,000元（二零零八年：人民幣7,343,161,000元）。本集團二零零九年度權益持有人應佔溢利為人民幣4,037,568,000元（二零零八年：人民幣1,903,018,000元）。本公司透過按每股港幣1.86元發行2,000,000,000股普通股籌集到所得款項總額約為人民幣3,279,329,000元，加上本年度理想的財務業績，本集團的資本實力因而加強。

就二零零九年十二月三十一日的財務資源而言，本集團的銀行存款和現金總額為人民幣4,904,426,000元。本集團並沒有銀行貸款及其他借貸。

於二零零九年年末，本集團的槓桿比率為零，乃根據銀行及付息借款總額除以總資產計算得出。

管理層討論與分析

本集團主要以其營運產生的循環現金流償還債項。連同首次公開發售及增發所得款項，本公司董事會（「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。

外幣風險

由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行（「央行」）或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。外幣付款（包括中國境外收益的匯款）均受外幣的可用性（取決於本集團以外幣列示的收益）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，把資金匯到海外須受到中國政府所製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。

資本承擔及或有負債

截至二零零九年十二月三十一日，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1,096,289,000元及人民幣1,248,794,000元。

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助買方取得銀行貸款。於二零零九年十二月三十一日，所作出的擔保額達人民幣980,236,000元（二零零八年：人民幣294,240,000元）。有關擔保及存款將隨著買家償還貸款本金而解除。

管理層討論與分析

前景展望

儘管各項經濟和金融市場指標的綜合分析表明，世界金融市場與實體經濟已渡過了嚴冬，並於二零一零年開始步入復蘇。然而席卷全球的金融海嘯對世界各國經濟的沖擊和影響難以在短時間內得以消除，全球經濟發展依然存在諸多不確定性。相比而言，中國經濟顯示出強勁的復蘇勢頭，並成為全球經濟的領跑者。相信隨着二零零九年的成功“保八”，中國經濟將繼續朝着快速持續增長的道路前進。

然而，中國經濟在高速增長的同時也面臨諸如資產泡沫、通脹失控、結構失衡等新的挑戰。為確保經濟的健康穩定增長，一方面，中國政府將不可避免地適度收緊貨幣政策，並對財政政策作出一定的調整，特別是採取一些針對房地產的實質性措施，這將大大增加房地產市場的不確定性；另一方面，調整經濟結構，改變主要依賴出口和投資拉動的經濟增長方式，依靠消費來拉動經濟，是中國政府當前的首要任務。

本集團所從事的地下人防工程項目不受中國房地產行業諸多法律、法規及政策法規的監管，相信政府出台的房地產市場調控措施對集團影響甚微。同時，由於具有成本優勢，本集團通常採取競爭力較強的定價策略，使我們商城的租金和售價與地上商業物業比較一般均有較大差距，不僅基本不受其價格波動的影響，而且呈現長期上升態勢。從以往經驗看，即使在房地產市場劇烈波動時期，本集團的經營業績依然保持穩定快速增長，週期性特徵並不明顯。另一方面，政府為轉變經濟增長方式而採取的多項政策措施必將大大地促進消費市場的持續增長，從而進一步刺激對各類商業設施的旺盛需求，這將為中國最大規模地下商城運營商的本集團帶來更多的發展機遇。

展望新的一年，本集團將繼續憑借在業內的領先地位、可快速復制的商業模式、先進的營銷手段和優良的服務質量，繼續致力於構築以「地一大道」為品牌的全國性地下商城運營網絡。本年度集團計劃新開工項目合計總建築面積約為150萬平方米，並以此為基礎轉讓30%左右商鋪（按建築面積算）的經營權以一次性全面回收建築開發成本。由於本集團的項目均位於各城市的黃金商圈，施工涉及範圍廣，因此部份項目受外圍其他市政工程的施工、城市大型活動、政府主管部門負責人變動等因素影響而出現延遲在所難免。有鑑於此，本集團已積極與各地政府溝通協調，以確保今年約150萬平方米新開工面積的目標能順利達成。今年以來，重慶巴南項目一期、重慶大渡口項目一期、遼寧鞍山項目一期等項目已先後動工建設。

本集團相信，獨特而富有競爭力的商業模式、高素質專業化的管理團隊、領先行業的管理理念和卓越的執行力，是本集團在未來數年完成布局中國、構築全國性地下商城運營網絡這一戰略目標的重要保證。隨着中國城市化進程的加快、經濟的全面回暖和國內巨大潛在需求的進一步釋放，本集團對中國的批發和零售市場發展前景十分樂觀，對集團的未來充滿信心。

管理層討論與分析

項目儲備

序號	項目名稱	立項總建築面積 (平方米)
1	*哈爾濱六期	150,880
2	*武漢漢正街項目	126,220
3	*河北邯鄲項目	100,000
4	*福建莆田項目	190,000
5	*重慶大渡口項目一期	100,000
6	*重慶巴南項目一期	70,000
7	*遼寧鞍山項目一期	49,840
8	哈爾濱項目四期	15,738
9	哈爾濱五期	10,000
10	廣州二期	48,000
11	天津	121,220
12	深圳	160,000
13	武漢西北湖項目	450,000
14	江西贛州項目	170,000
15	鄭州項目二期	350,000
16	河南洛陽項目	194,840
17	安徽蕪湖項目	150,000
18	山東青島項目	500,000
19	雲南昆明項目	200,000
20	南昌八一大道項目	162,000
	合計	3,318,738

註： *在建項目或已完工但尚在裝修的項目

- > 此外，於二零一零年四月，集團斥資2.89億元人民幣收購了位于四川省成都市的一個地下購物中心的經營權，總建築面積為40,100平方米，同時獲得其相鄰的總建築面積為50,400平方米的地下空間使用權（計劃於今年第二季度內動工開發），兩者合稱「成都項目一期」

管理層討論與分析

1. 哈爾濱項目六期

哈爾濱項目第六期包括兩部份：南崗部份和道里部份。南崗部份將位於哈爾濱市南崗區果戈里大街、東大直街、花園街及建設街地下，而道里部份將位於哈爾濱市道里區尚志大街、西十二道街及透籠街地下，立項總建築面積約為150,880平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

哈爾濱項目六期位置示意圖（南崗商圈部份）



哈爾濱項目六期位置示意圖（道里商圈部份）



管理層討論與分析

2. 武漢漢正街項目

武漢漢正街項目將位於湖北省武漢市漢正街商城的中山大道、沿江大道及友誼南路地下，立項總建築面積約為126,220平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

武漢漢正街項目位置示意圖



3. 邯鄲項目

邯鄲項目位於河北省邯鄲市陵西大街、和平路、環城西路。立項總建築面積約為100,000平方米。

邯鄲項目位置示意圖



管理層討論與分析

4. 莆田項目

莆田項目將位於福建省莆田市，由文獻路、學園中街、學園南街構成，臨近鳳凰山廣場，立項總建設面積約190,000平方米。

莆田項目位置示意圖



5. 重慶大渡口項目一期

重慶大渡口項目一期位於重慶市大渡口區湖榕路、錦霞街及松青路地下。該項目立項總建築面積約100,000平方米。

重慶大渡口項目一期位置示意圖



管理層討論與分析

6. 重慶巴南項目一期

重慶巴南項目一期位於重慶市巴南區魚輕路、新市街、巴縣大道及下河路地下。該項目立項總建築面積約70,000平方米。

重慶巴南項目一期位置示意圖



7. 鞍山項目一期

鞍山項目一期位於遼寧省鞍山市鐵東二道街（北至五一路，南至站前街）、文化街（東至鐵東二道街，西至建國路）及建國路（文化街北延約270米）地下。該項目立項總建築面積49,840平方米。

鞍山項目一期位置示意圖



8. 哈爾濱項目四期

哈爾濱項目四期將位於黑龍江省哈爾濱市松花江路地下，立項總建築面積約為15,738平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

哈爾濱四期項目位置示意圖

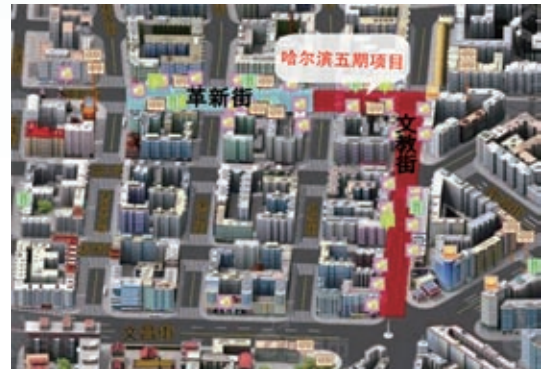


管理層討論與分析

9. 哈爾濱項目五期

哈爾濱項目五期將位於黑龍江省哈爾濱市文教街地下，立項總建築面積約為10,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

哈爾濱項目五期位置示意圖



10. 廣州項目二期

廣州項目二期將位於廣東省廣州市站前路地下，為廣州項目第一期的延伸，立項總建築面積約為48,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

廣州項目二期位置示意圖



11. 天津項目

天津項目將位於天津市金鐘橋大街地下，立項總建築面積約為121,220平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

天津項目位置示意圖



管理層討論與分析

12. 深圳項目

深圳項目將位於廣東省深圳市華強北路和紅荔路地下，立項總建築面積約為160,000平方米，將主要經營電子產品和服裝服飾的批發、零售業務。

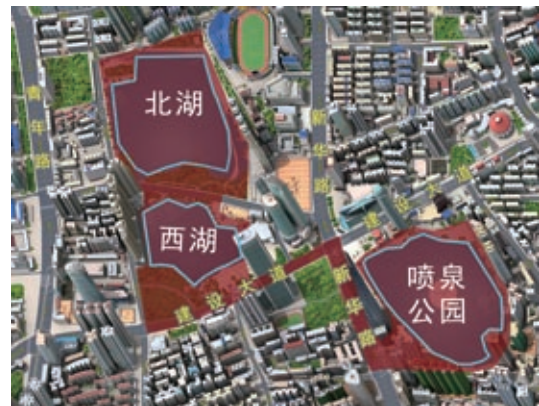
深圳項目位置示意圖



13. 武漢西北湖項目

武漢西北湖項目立項總建築面積約450,000平方米，位於湖北省武漢市江漢區建設大道、新華路附近的西湖、北湖和噴泉公園水面以下以及建設大道、新華路部份行車道地下。

武漢西北湖項目位置示意圖



管理層討論與分析

14. 江西贛州項目

江西贛州項目立項總建築面積約170,000平方米，位於江西省贛州市中心城區南門口環島及鄰近地段地下，即東陽山路北段（長300米）、紅旗大道環島（半徑40米，東到健康路口，西到環城路口）及文清路（北到青年路口）地下。

江西贛州項目位置示意圖



15. 鄭州項目二期

鄭州項目二期位於河南省鄭州市金水東路及衡山路地下，立項總建築面積為350,000平方米。

鄭州項目二期位置示意圖



管理層討論與分析

16. 洛陽項目

洛陽項目將位於河南省洛陽市龍門大道（開元大道與關林路之間）地下，立項總建築面積約為194,840平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

洛陽項目位置示意圖



17. 蕪湖項目

蕪湖項目將位於安徽省蕪湖市赭山公園西側及北京西路地段地下，立項總建築面積為150,000平方米。

蕪湖項目位置示意圖（赭山公園西側部份）



蕪湖項目位置示意圖（北京西路部份）



管理層討論與分析

18. 青島項目

青島項目將位於山東省青島市中央商務區的敦化路、連雲港路（包括其交叉口中央廣場）的地下，東起山東路，西至福州路，北及延吉路，南至遼陽西路，立項總建築面積為500,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

青島項目位置示意圖



19. 昆明項目

昆明項目將位於雲南省昆明市，由環城南路、東寺街、西昌路、海埂路構成，立項總建築面積約200,000平方米。

昆明項目位置示意圖



20. 南昌八一大道項目

南昌項目將位於江西省南昌市八一大道地下，立項總建築面積約為162,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。

南昌八一大道項目位置示意圖



管理層討論與分析

新收購項目

成都項目一期

成都項目一期總建築面積為90,500平方米，位於成都市東御街（西起人民南路東口，東止於順城街）、順城街局部（北起西玉龍街南口，南止於東御街北口）、鹽市口局部（位於順城街、東御街、東大街、大業路、染坊街五路交叉節點處）地下。其中既有項目建築面積為40,100平方米，其相鄰的總建築面積為50,400平方米的地下空間計劃於今年第二季度內動工開發。

成都項目一期位置示意圖



人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用2,113名員工（二零零八年：617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。截至二零零九年十二月三十一日止的薪酬總額約人民幣139,101,000元（二零零八年：約人民幣49,738,000元）。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧，包括安排座談會、提升他們的技術及發展他們的事業。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，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裕標控股有限公司(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，以鼓勵（其中包括）我們的僱員努力工作以提升本公司的價值。

管理層討論與分析

資本架構

於二零零九年七月，本公司按每股認購價港幣1.86元發行了2,000,000,000股普通股。發行普通股所籌得的資金為港幣3,720百萬元。

股息

董事會已議決提議向於二零一零年七月八日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣9.18分（相等於約10.44港仙）。末期股息於二零一零年六月二十三日舉行的股東周年大會獲得批准後，預期約於二零一零年七月二十八日派付予股東。人民幣兌港幣乃按照中國人民銀行於二零一零年四月二十三日公佈的人民幣兌港幣之中間價匯率港幣1.00元兌人民幣0.8795元換算，謹供說明之用。以港元派發的股息的實際匯率將按照中國人民銀行於二零一零年七月八日公佈的人民幣兌港元之匯率中間價為準。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年七月五日星期一至二零一零年七月八日星期四期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續，於該段期間將不會登記任何股份之轉讓。如欲獲發擬派之末期股息，所有股份過戶檔連同有關股票，最遲須於二零一零年七月二日星期五下午四時三十分前交回本公司之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，41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局主席。

戴先生於地下商城管理項目擁有逾13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高層策略規劃及管理。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16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，50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15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主席。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，負責其業務的整體策劃及管理。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，41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19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任職會計部，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，41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17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，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，41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17年經驗。於二零零二年到二零零八年，林先生被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，任商廈、酒店總經理。林先生於一九九一年畢業於哈爾濱師範大學歷史系，並於二零零一年畢業於北京大學中國企業家進修班。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

秀麗•好肯女士，47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，38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13年的中國地下商城管理經驗。於一九九六年，張女士獲委任為哈爾濱人和董事。彼亦於二零零零年獲委任為哈爾濱寶榮董事，並於二零零二年升任為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，並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，33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企業併購範疇擁有豐富經驗，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及法學士學位，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，38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參與本集團日常管理及營運。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，他曾為一家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工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

范仁達先生，49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。此前，彼曾在多家國際財務機構擔任高級職位，並於一家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，60歲，為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，取得中國及政治學士學位。

董事及高級管理人員簡介

王一夫先生，59歲，為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任職。於一九九一年及一九九三年，彼分別獲委任為中國人民建設銀行哈爾濱總行市場推廣部行長及高級經濟師。於一九九六年，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行內部審計部監事長，其後於一九九九年晉升為該部門的副行長。自二零零四年起，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行調研員。於一九七五年，王先生畢業於東北重型機械學院，取得機械工程學士學位。

高級管理層

楚成發先生，42歲，為本公司副總裁，主要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18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部長，於二零零三年獲委任為人和集團副總裁，負責就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，本公司的財務總監、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，47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10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），主修貿易。

董事及高級管理人員簡介

孫啟偉先生，50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設項目方面擁有逾13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，於二零零七年，則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，主修漢語新聞。

陳幫聚先生，56歲，本公司項目建設事業部總經理，主要負責建設項目的工程設計。陳先生於土木防護建築工程方面擁有逾39年豐富經驗。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，45歲，本公司項目建設事業部副總經理。耿先生於二零零一年加入人和集團，在項目建設方面擁有逾8年經驗，主要參與建設項目動工時的應用過程。自二零零六年，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，38歲，本公司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8年經驗。自二零零三年，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，主修商管。

董事及高級管理人員簡介

鄭育淳先生，43歲，本公司投資營運事業部副總經理。鄭先生於二零零八年加入本集團，在投資方面擁有十多年經驗。於加入本集團前，彼於中國大陸及香港的數家投資銀行及投資公司從事分析、投資和管理工作，包括出任國信證券高級研究員、陽光媒體投資集團高級副總裁及首席財務官等職。鄭先生於二零零四年八月至二零零九年十一月擔任深圳市天健（集團）股份有限公司（於深圳交易所上市）的獨立董事。鄭先生於一九八九年畢業於北京大學物理學系，獲理學士學位，於一九九九年畢業於哈爾濱工業大學管理學院，獲工商管理碩士學位，並於二零零四年畢業於香港大學經濟及金融學院，獲金融學博士學位。鄭先生為特許金融分析師(CFA)協會會員及香港財經分析師學會會員。

宋磊先生，37歲，本公司經營管理事業部副總經理。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12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於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，38歲，本公司經營管理事業部副總經理。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11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。張女士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。彼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，38歲，本公司經營管理部副總經理。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13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，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。

董事及高級管理人員簡介

金玲女士，38歲，本公司經營管理事業部總經理助理。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10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。

姚志雲女士，36歲，本公司財務部副總經理。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8年經驗。自二零零一年，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，46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15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

董事欣然提呈人和商業控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）截至二零零九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，其附屬公司於二零零九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

年內，本集團最大承讓人及五大承讓人的總收入合共分別佔本集團年內總收入的30.81%及37.08%。

年內，本集團最大供應商及五大供應商的總購買額合共分別佔本集團年內總購買額的26.73%及53.38%。

概無董事、其各自的聯繫人士，或就董事所知，概無任何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

本集團於截至二零零九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56至123頁。

轉撥至儲備

除股息前股東應佔溢利人民幣4,037,568,000元（二零零八年：人民幣1,903,018,000元）已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團於截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣9.18分（二零零八年：每股人民幣7.62分）。

董事會報告

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為人民幣0元（二零零八年：人民幣5,800,000元）。

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25(c)及27。

優先購買權

本公司的公司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

非執行董事

秀麗•好肯
蔣梅
張興梅
何智恒
賀象民（於二零一零年二月六日辭任）
遲淼（於二零零九年三月九日獲委任）

獨立非執行董事

范仁達
王勝利
王一夫

以下董事於財政年度結束後獲委任：

執行董事

林子敬（於二零一零年四月二十二日獲委任）

董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第29至37頁。

董事會報告

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，而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為獨立。

根據本公司的章程細則條文，戴永革、蔣梅、張興梅、何智恒、王勝利及林子敬須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任何其附屬公司已訂立或擬訂立僱用公司不支付賠償（法定賠償除外）則不可於一年內到期或終止的服務合同。

董事酬金

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

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，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，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10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	12,417,125,217	56.44%
	於受控制法團的權益	S(附註3)	2,227,856,122	10.13%
戴永革先生	實益擁有人	L(附註4)	51,000,000	0.23%
	於受控制法團的權益	L	51,000,000	0.23%
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	34,000,000	0.15%
王宏放先生	實益擁有人	L(附註4)	42,500,000	0.19%
	於受控制法團的權益	L	42,500,000	0.19%
王春蓉女士	實益擁有人	L(附註4)	34,000,000	0.15%
	於受控制法團的權益	L	34,000,000	0.15%
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	34,000,000	0.15%
張興梅女士	配偶權益	L(附註5)	102,000,000	0.46%

董事會報告

(b) 於本公司相聯法團的股份中的好倉

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

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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的任何股份、相關股份或債券中擁有任何其他權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

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

於二零零九年十二月三十一日，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
超智投資有限公司	實益擁有人	11,856,907,217 (L)	53.90%
	實益擁有人	1,667,638,122 (S)	7.58%
	於受控制法團的權益	560,218,000 (L) (附註2)	2.55%
	於受控制法團的權益	560,218,000 (S) (附註2)	2.55%
耀山投資有限公司（附註3）	於受控制法團的權益	12,417,125,217 (L)	56.44%
	於受控制法團的權益	2,227,856,122 (S)	10.13%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」)（附註4）	於受控制法團的權益	1,571,606,964 (L)	7.14%
Centennial Success Limited (「Centennial」) (附註5及6)	於受控制法團的權益	1,571,606,964 (L)	7.14%

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 Holdings Limited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的股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 秀麗•好肯女士於耀山投資有限公司的全部已發行股本中擁有權益，而耀山投資有限公司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，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。

董事會報告

- (4) CYTFH於Centennial持有51%直接權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於Centennial擁有權益之股份擁有權益。
- (5) Centennial持有周大福企業有限公司（「周大福」）及Fash Flow Investments Limited各自100%之權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於周大福及Fast Flow Investments Limited擁有或視作擁有權益之股份擁有權益。
- (6) 周大福連同其附屬公司於新世界發展有限公司三份一以上股份擁有權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於新世界發展有限公司擁有或視作擁有權益之股份擁有權益。新世界發展有限公司被視為於其間接附屬公司億采投資有限公司、耀華投資有限公司及天鵬國際有限公司所持有股份擁有權益。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的公眾持股量。

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直接或間接本公司董事擁有重大權益，且於年終或年內任何時間仍然生效的重大合同。

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，於二零零九年十二月三十一日，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、公布及獨立股東批准的規定，該等交易以下列方式訂立：

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

董事會報告

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於本年報第124頁。

退休計劃

本集團須按介乎合資格僱員薪金的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26。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零九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二零零九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為獨立。

董事會報告

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，二零一零年四月二十六日

公司管治報告

緒言

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

本公司一直採用載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」）。惟下文「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。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為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，彼等於截至二零零九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。董事會亦轉授權力及責任予管理層，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列如下。

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，並須根據本公司的組織章程細則（「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之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）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其獨立性的確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事會定期檢討其架構、人數及組成，確保董事會具備適合本公司業務所需之專業知識、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 任職內舉行的 董事會會議數目	董事會會議 出席次數	出席率
執行董事			
戴永革	6	5	83%
張大濱	6	3	50%
王宏放	6	5	83%
王春蓉	6	5	83%
王魯丁	6	4	67%
非執行董事			
秀麗•好肯	6	1	17%
蔣梅	6	–	0%
張興梅	6	3	50%
何智恒	6	5	83%
賀象民（於二零一零年二月六日辭任）	6	5	83%
遲焱（於二零零九年三月九日獲委任）	6	2	33%

公司管治報告

董事姓名	於有關期間 董事任職內 舉行的董事會 會議數目	董事會會議 出席次數	出席率
獨立非執行董事			
范仁達	6	4	67%
王勝利	6	5	83%
王一夫	6	5	83%

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，確定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%

公司管治報告

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公司架構以及董事及高級管理層薪酬政策向董事會提出建議、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，並王勝利先生擔任主席。

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	1	100%
王一夫	1	1	100%

審核委員會

為遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定，本公司根據董事於二零零八年八月二十五日通過的決議案成立審核委員會，並以書面訂明職權範圍。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程及內部監察系統。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，並由范仁達先生擔任主席。遵照上市規則第3.21條規定，審核委員會主席擁有適當專業及會計學歷。

在回顧年內，審核委員會舉行了兩次會議，出席率載於下表：

審核委員會成員姓名	於年內舉行的 會議數目	會議出席次數	出席率
范仁達（主席）	2	2	100%
王勝利	2	2	100%
王一夫	2	2	100%

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6,800,000元及人民幣0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度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標準及規定編製，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。經管理層適當查詢後，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產生重大質疑。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

本公司藉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管道。

- **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。

公司管治報告

• 資訊與溝通

本公司管理層理解資訊與溝通的重要性，採取了包括但不僅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管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營造股東價值、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之股份於二零零九年三月九日及二零零九年六月一日被恒生指數有限公司納入以下指數：

- (1) 恒生綜合指數系列
 - 恒生綜合指數
 - 恒生中國內地綜合指數
 - 恒生綜合行業指數 — 地產建築業
- (2) 恒生流通指數系列
 - 恒生流通綜合指數
 - 恒生中國內地流通指數
- (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56至第123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二零零九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利潤表、合併綜合收益表、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,編製及真實而公平地列報該等財務報表。這種責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及根據情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。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及真實而公平地列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。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零零九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

二零一零年四月二十六日

合併利潤表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	4	4,162,943	3,050,281
銷售成本	5	(1,059,117)	(530,196)
毛利		3,103,826	2,520,085
其他收入	6	1,965,772	61,827
行政費用		(253,442)	(108,888)
其他經營費用		(144,869)	(73,578)
經營溢利		4,671,287	2,399,446
財務收入		11,858	19,046
財務費用		(4,643)	(12,534)
財務收入淨額	7(b)	7,215	6,512
除所得稅前溢利	7	4,678,502	2,405,958
所得稅	8	(640,934)	(502,940)
年度溢利		4,037,568	1,903,018
本公司權益持有人應佔部份		4,037,568	1,903,018
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	14	19.29	10.82

第63至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年度溢利		4,037,568	1,903,018
年度其他綜合收益 (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	7,232	(68,480)
年度綜合收益總額		4,044,800	1,834,538
本公司權益持有人應佔部份		4,044,800	1,834,538

第63至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併資產負債表

二零零九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備	15	252,671	358,025
投資物業	16	2,100,956	934,667
土地使用權	17	8,119	16,951
其他資產	21	778,039	517,851
非流動資產總額		3,139,785	1,827,494
流動資產			
存貨	19	121,265	129,000
應收賬款和其他應收款	20	5,440,822	2,153,089
銀行存款和現金	22	4,904,426	3,233,578
流動資產總額		10,466,513	5,515,667
流動負債			
應付賬款和其他應付款	23	1,126,637	531,294
本期稅項	24(a)	383,132	371,789
流動負債總額		1,509,769	903,083
流動資產淨值		8,956,744	4,612,584
資產總額減流動負債		12,096,529	6,440,078
非流動負債			
其他應付款		-	1,668
遞延稅項負債	24(b)	30,000	74,741
非流動負債總額		30,000	76,409
資產淨值		12,066,529	6,363,669
資本和儲備			
股本	25(c)	193,884	176,253
儲備	25(d)	11,872,645	6,187,416
本公司權益持有人應佔權益總額		12,066,529	6,363,669

董事會於二零一零年四月二十六日核准並許可發出。

戴永革
主席

王春蓉
董事

第63至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

資產負債表

二零零九年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	18	-	-
非流動資產總額		-	-
流動資產			
應收賬款和其他應收款	20	6,716,576	3,289,466
現金和現金等價物	22	561,281	905,137
流動資產總額		7,277,857	4,194,603
流動負債			
應付賬款和其他應付款	23	66,302	33,909
流動負債總額		66,302	33,909
流動資產淨值		7,211,555	4,160,694
資產總額減流動負債		7,211,555	4,160,694
資產淨值		7,211,555	4,160,694
資本和儲備			
股本	25(c)	193,884	176,253
儲備	25(d)	7,017,671	3,984,441
權益總額		7,211,555	4,160,694

董事會於二零一零年四月二十六日核准並許可發出。

戴永革
主席

王春蓉
董事

第63至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	儲備						總額	
		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
		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
		25(c)	25(d)(i)	25(d)(ii)	25(d)(iii)	25(d)(iv)	25(d)(v)		
於2008年1月1日的結餘		17	1,416,665	37,320	44,716	(6,685)	128,704	270,877	1,891,614
2008年權益變動									
發行新股(已扣除發行費用)	25(c)(iii)	176,236	2,673,677	-	-	-	-	-	2,849,913
以權益結算並以股份為基礎的交易	27	-	-	44,816	-	-	-	-	44,816
轉入儲備基金	25(d)(iii)	-	-	-	207,541	-	-	(207,541)	-
權益持有人的股息	25(b)	-	-	-	-	-	-	(257,212)	(257,212)
年度綜合收益總額		-	-	-	-	(68,480)	-	1,903,018	1,834,538
於2008年12月31日的結餘		176,253	4,090,342	82,136	252,257	(75,165)	128,704	1,709,142	6,363,669
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
2009年權益變動									
發行股份(已扣除發行費用)	25(c)(iii)	17,631	3,131,843	-	-	-	-	-	3,149,474
以權益結算並以股份為基礎的交易	27	-	-	32,586	-	-	-	-	32,586
轉入儲備基金	25(d)(iii)	-	-	-	225,686	-	-	(225,686)	-
權益持有人的股息	25(b)	-	-	-	-	-	-	(1,524,000)	(1,524,000)
年度綜合收益總額		-	-	-	-	7,232	-	4,037,568	4,044,800
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

第63至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動		
年度溢利	4,037,568	1,903,018
調整項目：		
折舊	60,813	33,764
攤銷	407	1,030
財務收入淨額	(7,215)	(6,512)
豁免償還銀行貸款	-	(10,684)
出售物業和設備及投資物業虧損	6	31
出售附屬公司收益	(1,906,800)	-
所得稅	640,934	502,940
營運資金變動前經營溢利	2,825,713	2,423,587
銀行存款(增加)/減少	(351,214)	77,651
應收賬款和其他應收款增加	(1,946,350)	(2,043,731)
應付賬款和其他應付款增加	1,829,628	278,064
存貨減少/(增加)	7,735	(129,000)
已付所得稅	(674,332)	(69,853)
經營活動產生的現金淨額	1,691,180	536,718
投資活動		
出售附屬公司(扣除已出售的現金)	685,546	-
已收利息	14,885	15,479
購入物業和設備	(242,912)	(355,191)
增置投資物業	(2,106,883)	(1,333,150)
給予關聯方的款項	-	(432)
關聯方還款	-	116,588
第三方還款	-	10,000
定期存款增加	(248,282)	-
投資活動所用的現金淨額	(1,897,646)	(1,546,706)

第63至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
融資活動			
發行普通股所得款項		3,279,329	2,987,471
從關聯方取得的款項		-	1,814
向關聯方還款		-	(49,604)
償還貸款		-	(8,500)
支付發行費用		(127,848)	(123,173)
已付股息		(1,524,000)	-
融資活動產生的現金淨額		1,627,481	2,808,008
現金和現金等價物增加淨額		1,421,015	1,798,020
於 1月1日 的現金和現金等價物		3,233,578	1,517,447
外幣匯率變動的影響		1,551	(81,889)
於 12月31日 的現金和現金等價物	22	4,656,144	3,233,578

第63至第123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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

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會計政策的應用，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。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。會計估計的修訂會在修訂估計的期間及受影響的未來期間確認。

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，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註35。

(d) 附屬公司

(i) 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。附屬公司的財務報表由控制開始當日至控制終止當日記入合併財務報表中。

(ii) 合併時抵銷的交易

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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(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期內實際利率及付款作調整所得的數額跟外幣攤銷成本按期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。由再次兌換所產生的外幣差額會於損益中確認。

海外經營的業績按與交易日的貨幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目（包括商譽）則按匯報日的貨幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認，並且在權益中的匯兌儲備分開累計。

(f) 投資物業

投資物業是指以賺取租金收入及／或資本增值為目的而以租賃權益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(m)(ii)）計量。投資物業與物業和設備的折舊政策（參閱附註2(g)(iii)）相同。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(g) 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(m)(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，並確認在損益的「其他收入」中。

(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

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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(g) 物業和設備 (續)

(iii) 折舊 (續)

於當期以及比較期間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。

(h) 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(m)(ii)）入賬。攤銷按直線法於土地使用權年期內在損益中列支。

(i) 租賃資產

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

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(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(f)）一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收建築物的時間。

(ii) 以融資租賃購入的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）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(g)。減值虧損按照附註2(m)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(iii) 經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部份。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(f)）或持作發展以供出售的物業（參閱附註2(j)）除外。

(j) 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(s)）。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。

(k) 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(m)(ii)）後所得數額入賬。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(l) 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。

(m) 減值

(i) 金融資產

本集團在每個匯報日評估金融資產，以確定是否有任何客觀的減值證據。如有客觀證據顯示有一宗或更多事件已對金融資產的預計未來現金流量構成負面影響，則該項資產會被視為已經減值。

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其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。

個別重大金融資產會個別進行減值測試，其餘金融資產按具有同類信貸風險特徵的類別進行集體評估。

所有減值損失在損益中確認。

如果減值損失的轉回客觀上與減值損失確認後發生的事件有關，則應轉回減值損失。就按攤銷成本計量的金融資產而言，有關的轉回在損益中確認。

(ii) 非金融資產

本集團在每個匯報日審閱非金融資產的賬面金額，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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(m) 減值 (續)

(iii) 非金融資產 (續)

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，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資產類別所產生的現金流入的最小資產類別（「現金產出單元」）組成。

當資產或其現金產出單元的賬面金額高於其預計可收回金額時，減值損失便會予以確認。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。

(n) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(o) 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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(p) 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承擔於到期時在損益中確認為支出。

(ii) 短期福利

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就僱員過去的服務而擁有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

於授出日期計量的認股權的公允價值在僱員可無條件享有認股權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實際認股權數目。

(q) 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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(q) 已作出財務擔保、準備和或有負債 (續)

(i) 已作出財務擔保 (續)

如果本集團作出財務擔保，擔保的公允價值（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。

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(q)(ii)確認。

(ii) 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)

(r) 收入確認

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在租賃期內確認為租金收入總額的組成部份。或有租金在其賺取的期間內作為收入列賬。

(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) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(s) 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。

(t) 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，但如果是在其他綜合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綜合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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(t) 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，根據已執行或在結算日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)

(t) 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。

(u) 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；

財務報表附註

(以人民幣列示)

2 主要會計政策 (續)

(u) 關聯方 (續)

- (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。

(v) 股息

股息在宣派的期間確認為負債。

(w) 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一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信息。

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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

3 會計政策的修訂

國際會計準則委員會頒佈了一項新訂和多項經修訂的《國際財務報告準則》及新訂詮釋。這些新準則、修訂和新詮釋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準則和詮釋變化如下：

- 《國際財務報告準則》第8號 – 「經營分部」
- 《國際會計準則》第1號（2007年修訂本）– 「財務報表的列報」
- 《國際財務報告準則》的改進（2008年）
- 《國際會計準則》第27號修訂 – 「合併財務報表和單獨財務報表 – 於附屬公司、合營公司或聯營公司的投資成本」
- 《國際財務報告準則》第7號修訂 – 「金融工具：披露 – 改善金融工具的披露」
- 《國際財務報告準則》第2號修訂 – 「以股份為基礎的支付 – 歸屬條件及註銷」
- 《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第15號 – 「房地產建造協議」

由於《國際財務報告準則》第8號及第2號（經修訂）、《國際會計準則》第27號（經修訂）和《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第15號等修訂和詮釋與本集團已採納的會計政策一致，因此有關修訂沒有嚴重影響本集團的財務報表。此外，《國際財務報告準則》第7號修訂並無載有任何特別適用於財務報表的額外披露要求。其餘準則和詮釋變化的影響如下：

- 由於採納《國際會計準則》第1號（2007年修訂本）– 「財務報表的列報」，與權益持有人以其身份進行交易而在年度產生權益變動的詳情，已跟所有其他收入和支出分開列報於經修訂的合併權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為年度溢利或虧損的一部份，會列報在合併利潤表內，或是列報在一個新的主要報表（合併綜合收益表）內。相應金額已予重列以符合新的列報方式。此項列報方式的變動並無影響所示期間已呈報的溢利或虧損、收支總額或資產淨值。

財務報表附註

(以人民幣列示)

3 會計政策的修訂 (續)

- 「《國際財務報告準則》的改進(2008年)」一項包括一系列《國際財務報告準則》的眾多輕微和非緊急修訂，為此，國際會計師公會已刊發一套修訂匯集。其中，以下修訂導致本集團的會計政策出現變動：
 - 由於《國際會計準則》第40號－「投資物業」作出修訂，在建投資物業將由以往列為「物業和設備」，改為按「投資物業」記錄和計量。根據這項修訂中的過渡條文，這項新政策將應用於未來期間，以往期間則不再重報。

4 收入

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營租賃	129,369	182,085
轉讓經營權	4,033,574	2,868,196
	4,162,943	3,050,281

本集團的客戶基礎多元化，只有與一名客戶的交易佔本集團收入的10%以上。於二零零九年，本集團轉讓經營權予該客戶，轉讓經營權收入約為人民幣1,283百萬元(二零零八年：零)。

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。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營租賃	60,057	33,305
轉讓經營權	999,060	496,891
	1,059,117	530,196

財務報表附註

(以人民幣列示)

6 其他收入

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	58,978	51,174
出售附屬公司收益淨額 (附註9)	1,906,800	–
出售物業和設備虧損淨額	(6)	(31)
豁免償還銀行貸款	–	10,684
	1,965,772	61,827

7 除所得稅前溢利

(a) 員工開支

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	139,101	49,738
界定供款退休計劃供款 (附註26)	3,211	1,358
以權益結算並以股份為基礎支付的費用 (附註27)	32,586	44,816
其他	1,186	476
	176,084	96,388

(b) 財務收入淨額

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
財務收入		
– 銀行存款的利息收入	11,858	19,046
財務費用		
– 外匯虧損淨額	(4,560)	(12,434)
– 銀行手續費及其他	(83)	(100)
	7,215	6,512

財務報表附註

(以人民幣列示)

7 除所得稅前溢利 (續)

(c) 其他項目

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
折舊		
— 投資物業	57,086	32,275
— 物業和設備	8,208	1,489
土地使用權攤銷	407	1,030
廣告費用	53,109	1,417
修理和維護	30,216	7,750
能源費用	15,669	7,798
經營租賃費用	18,741	7,214
核數師酬金 — 審核服務	7,032	3,500
應收投資物業租金減直接開支人民幣13,675,000元 (2008年：人民幣2,257,000元)	(115,694)	(179,828)

(d) 房產稅

本集團在中國的附屬公司就租金收入和轉讓經營權收入適用的房產稅稅率為12%。

根據《黑龍江省人民政府關於鼓勵外商投資的具體規定的補充規定》(黑政發[1991] 38號)，黑龍江省的外商投資企業自獲發營業執照該月起計享有五年免徵房產稅的優惠。因此，哈爾濱人和世紀公共設施有限公司(「哈爾濱人和世紀」)在二零零三年至二零零八年期間享有免徵房產稅的免稅期。

根據《廣東省對外商投資企業徵免房產稅若干規定》(人民政府令[2002] 75號)，廣東省的外商投資企業自成立或購買物業之日起計享有三年免徵房產稅的優惠。廣州人和在二零零五年至二零零八年期間享有免徵房產稅的免稅期。

財務報表附註

(以人民幣列示)

7 除所得稅前溢利 (續)

(d) 房產稅 (續)

根據《國家稅務總局關於外商投資企業徵收城市房地產稅若干問題的通知》(國稅發[2000] 44號)，自二零零零年一月一日起，外商投資企業的人民防空工程獲免徵房產稅。根據《財政部、國家稅務總局關於具備房屋功能的地下建築徵收房產稅的通知》(財稅[2005] 181號)，自二零零六年一月一日起，地下建築須按相關收入的12%繳納房產稅。在二零零九年一月一日之前，並無特定稅法訂明財稅[2005] 181號是否不適用於外商投資企業，或外商投資企業應繼續獲免徵房產稅。

根據《財政部、國家稅務總局關於對外資企業徵收房產稅有關問題的通知》(財稅[2009] 3號)，自二零零九年一月一日起，所有在中國的外商投資企業均須繳納房產稅。因此，自二零零九年一月一日起，本集團為中國附屬公司計提房產稅。

8 所得稅

(a) 合併利潤表所示的所得稅：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本期稅項		
年度準備		
— 中國企業所得稅 (附註24(a))	685,675	428,199
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生 (附註24(b))	(44,741)	74,741
	640,934	502,940

財務報表附註

(以人民幣列示)

8 所得稅 (續)

(a) 合併利潤表所示的所得稅：(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) 於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過了於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。根據新稅法，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》，假如一家香港公司在一家國內公司直接持有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。本集團的中國附屬公司適用的預提稅稅率為5%。
- (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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

8 所得稅 (續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,678,502	2,405,958
按照組成本集團各公司的適用稅率計算的所得稅	1,169,626	601,490
無須計稅收入的稅項影響	-	(1,843)
免稅／減稅的影響	(563,632)	(172,470)
按本集團中國附屬公司的溢利計徵5%預提稅的影響	30,000	74,741
其他	4,940	1,022
	640,934	502,940

9 出售附屬公司

於二零零九年十二月十八日，賢華企業有限公司（「賣方」，本公司旗下全資附屬公司）與First Achieve Holdings Limited（「買方」，本集團第三方）簽訂了一份買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入凱信集團有限公司（「凱信」，賣方旗下全資附屬公司）的全部股份，總代價為港幣2,765,431,818元（相等於人民幣2,434,907,000元）。

凱信是一家投資控股公司，通過旗下全資附屬公司志潤集團有限公司（「志潤」，設於香港的投資控股公司）間接持有鄭州人和新天地投資管理有限公司（「鄭州人和」）的100%股權。買賣交易於二零零九年十二月完成後，買方購入凱信、志潤和鄭州人和的所有股權。鄭州人和在中國河南省鄭州市發展、租賃和管理一個地下購物商場。

財務報表附註

(以人民幣列示)

9 出售附屬公司 (續)

凱信於二零零九年十二月三十一日的合併資產淨值如下：

	2009年 人民幣千元
已出售資產淨值：	
物業和設備	3,214
投資物業	598,287
應收賬款和其他應收款	500,644
現金和現金等價物	44,926
應付賬款和其他應付款	(620,059)
本期稅項	1,095
	528,107
出售所得的收益	1,906,800
	2,434,907
支付方法：	
已收現金	730,472
應收對價	1,704,435
	2,434,907

有關已出售附屬公司的現金流入淨額分析：

	2009年 人民幣千元
已收現金對價	730,472
已出售現金和現金等價物	(44,926)
有關已出售附屬公司的現金流入淨額	685,546

財務報表附註

(以人民幣列示)

10 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	薪金、津貼		酌定花紅	退休 計劃供款	小計	以股份為	總額
	董事袍金	和實物利益				基礎的支付 (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
2009年							
<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
遲淼 (於2009年3月9日獲委任)	-	-	-	-	-	-	-
<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

財務報表附註

(以人民幣列示)

10 董事酬金 (續)

	薪金、津貼		退休		小計	以股份為	總額
	董事袍金	和實物利益	酌定花紅	計劃供款		基礎的支付	
	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(i)) 人民幣千元	人民幣千元
2008年							
<i>主席</i>							
戴永革	-	2,302	8,819	6	11,127	4,889	16,016
<i>執行董事</i>							
王宏放	-	905	2,646	8	3,559	4,074	7,633
王魯丁	-	911	1,764	10	2,685	3,259	5,944
王春蓉	-	900	1,764	9	2,673	3,259	5,932
張大濱	-	936	2,646	8	3,590	3,259	6,849
<i>非執行董事</i>							
秀麗•好肯	-	176	-	-	176	-	176
何智恒	-	176	-	-	176	-	176
賀象民	-	-	-	-	-	-	-
蔣梅	-	176	-	-	176	-	176
張興梅	-	236	-	-	236	-	236
<i>獨立非執行董事</i>							
范仁達	-	41	-	-	41	-	41
王一夫	-	176	-	-	176	-	176
王勝利	-	176	-	-	176	-	176
	-	7,111	17,639	41	24,791	18,740	43,531

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(p)(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27。

財務報表附註

(以人民幣列示)

11 最高酬金人士

在截至二零零九年和二零零八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 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔合併溢利包括人民幣122,765,000元（二零零八年：人民幣70,705,000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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已計入本公司的財務報表處理的權益持有人應佔合併溢利數額 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	(122,765)	(70,705)
	1,524,000	257,212
本公司本年度溢利（附註25(a)）	1,401,235	186,507

已付和應付本公司權益持有人股息的詳載於附註25(b)。

13 其他綜合收益

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
換算境外業務的財務報表 － 除稅前和除稅後金額	7,232	(68,480)

財務報表附註

(以人民幣列示)

14 每股盈利

於二零零九年十二月三十一日，每股基本盈利是按照本公司普通股權益持有人的應佔溢利人民幣4,037,568,000元（二零零八年：人民幣1,903,018,000元）以及已發行普通股的加權平均數20,926,027,000股（二零零八年：17,581,967,000股）計算如下：

普通股的加權平均數

	附註	2009年 千股	2008年 千股
於1月1日已發行的普通股	25(c)	20,000,000	17,000,000
發行股份的影響	25(c)	926,027	581,967
於12月31日普通股的加權平均數		20,926,027	17,581,967

在截至二零零九年及二零零八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。於二零零九年十二月三十一日，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 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本				
於2008年1月1日	29,700	4,882	5,257	39,839
增置	1,296,330	7,724	5,070	1,309,124
轉入投資物業	(649,431)	–	–	(649,431)
轉入存貨	(335,408)	–	–	(335,408)
處置	–	(20)	–	(20)
於2008年12月31日	341,191	12,586	10,327	364,104
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
累計折舊				
於2008年1月1日	–	2,952	1,656	4,608
年度折舊	–	1,134	355	1,489
處置時撥回	–	(18)	–	(18)
於2008年12月31日	–	4,068	2,011	6,079
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
賬面淨值				
於2008年12月31日	341,191	8,518	8,316	358,025
於2009年12月31日	–	11,075	241,596	252,671

財務報表附註

(以人民幣列示)

16 投資物業

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
成本		
於1月1日的結餘	1,025,619	575,579
轉自物業和設備	341,191	649,431
增置	2,345,941	122,428
轉讓經營權	(893,108)	(321,715)
出售附屬公司(附註9)	(636,060)	(104)
於12月31日的結餘	2,183,583	1,025,619
累計折舊		
於1月1日的結餘	90,952	120,392
年度折舊	57,086	32,275
轉讓經營權	(27,637)	(61,640)
出售附屬公司(附註9)	(37,774)	(75)
於12月31日的結餘	82,627	90,952
賬面淨值	2,100,956	934,667

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及中和邦盟評估有限公司分別於二零一零年四月二十六日及二零零九年四月二十七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，本集團於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的投資物業的公允價值分別為人民幣8,286,000,000元及人民幣5,521,000,000元。

財務報表附註

(以人民幣列示)

17 土地使用權

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
成本		
於1月1日的結餘	18,241	50,328
轉讓經營權	(9,146)	(32,087)
於12月31日的結餘	9,095	18,241
累計攤銷		
於1月1日的結餘	1,290	1,939
年度攤銷	407	1,030
轉讓經營權	(721)	(1,679)
於12月31日的結餘	976	1,290
賬面淨值	8,119	16,951

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，本集團毋須為已開發的地下項目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地下項目領取土地使用權證，因此之後均並無額外的土地使用權支出。

18 本公司於附屬公司的投資

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	-	-

財務報表附註

(以人民幣列示)

18 本公司於附屬公司的投資 (續)

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 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 (「哈爾濱人和公共」)	中國哈爾濱 1992年1月11日	人民幣 20,000,000元	-	100%	發展、租賃和 管理地下購物商場
哈爾濱寶榮公共設施 有限公司 (「哈爾濱寶榮」)	中國哈爾濱 2000年10月24日	人民幣 60,000,000元	-	100%	發展、租賃和 管理地下購物商場
哈爾濱人和世紀 公共設施有限公司 (「哈爾濱人和世紀」)	中國哈爾濱 2003年3月7日	人民幣 417,718,000元	-	100%	發展、租賃和 管理地下購物商場
廣州人和新天地 公共設施有限公司 (「廣州人和」)	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 (「瀋陽人和」)	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

財務報表附註

(以人民幣列示)

18 本公司於附屬公司的投資 (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 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
天津人和新天地 公共設施有限公司 (「天津人和」)	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
武漢人和新天地公共 設施管理有限公司 (「武漢人和」)	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 (「南昌人和」)	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 (「哈爾濱新天地」)	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 (「遼寧人和」)	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 (「深圳人和」)	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
成都人和新天地公共 設施有限公司 (「成都人和」)	中國成都 2009年9月4日	港幣 62,000,000元	—	100%	發展、租賃和 管理地下購物商場

財務報表附註

(以人民幣列示)

18 本公司於附屬公司的投資 (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 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
洛陽人和新天地公共 設施有限公司 (「洛陽人和」)	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 (「莆田人和」)	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 (「黑龍江人和春天」)	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 (「昆明人和」)	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
濰坊人和新天地公共 設施有限公司 (「濰坊人和」)	中國濰坊 2009年9月2日	美元 49,000,000	-	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 (「西安人和」)	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

財務報表附註

(以人民幣列示)

18 本公司於附屬公司的投資 (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 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
邯鄲人和新天地公共 設施有限公司 (「邯鄲人和」)	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 (「瀋陽第一大道」)	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
大連新天地人和公共 設施管理有限公司 (「大連新天地」)	中國大連 2009年7月14日	美元 19,600,000	-	100%	發展、租賃和 管理地下購物商場
鞍山人和地一大道公共 設施管理有限公司 (「鞍山人和」)	中國鞍山 2009年11月25日	美元 20,000,000	-	100%	發展、租賃和 管理地下購物商場
撫順人和地一大道公共 設施管理有限公司 (「撫順人和」)	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 (「重慶巴南人和」)	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

財務報表附註

(以人民幣列示)

18 本公司於附屬公司的投資 (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 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶大渡口人和新天地 公共設施有限公司 (「重慶大渡口人和」)	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 (「重慶投資」)	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

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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

20 應收賬款和其他應收款

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收賬款 (附註(ii))	2,499,423	1,834,008	–	–
建築工程押金	280,000	200,000	–	–
出售附屬公司應收款 (附註9)	1,704,435	–	–	–
應收附屬公司款項 (附註(v))	–	–	6,423,784	3,289,466
銀行存款 (附註21(i))	367,761	100,437	–	–
其他	595,573	25,014	292,792	–
	5,447,192	2,159,459	6,716,576	3,289,466
減：呆賬準備	6,370	6,370	–	–
	5,440,822	2,153,089	6,716,576	3,289,466

應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。

(i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%現金，剩餘的70%大多由買方通過商業銀行的貸款清付。於二零零九年十二月三十一日，本集團正在就新建地下購物商場的部份買家的貸款與銀行進行安排。

財務報表附註

(以人民幣列示)

20 應收賬款和其他應收款 (續)

(ii) 賬齡分析

於結算日，應收賬款和其他應收款中的應收賬款的賬齡分析如下：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
未逾期	1,885,104	1,834,008
逾期六個月以內	570,000	—
逾期超過六個月	44,319	—
逾期金額	614,319	—
	2,499,423	1,834,008

(iii) 應收賬款的減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除了本集團認為收回的可能性極低，則會將減值虧損的數額直接沖銷及應收帳款（參閱附註2(m)(i)）。

(iv) 未減值部份的應收賬款

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眾多獨立的經營權買家。根據對這些買家的信貸質素所作的評估，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31(a)。

(v) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項均無抵押、免息並無固定還款期。

財務報表附註

(以人民幣列示)

21 其他資產

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行存款(i)	90,359	28,617
建築工程預付款	687,680	489,234
	778,039	517,851

(i) 為貸款提供擔保的銀行存款：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內償還(附註20)	367,761	100,437
一年後償還	90,359	28,617
	458,120	129,054

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 銀行存款和現金

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金	2,479	928	21	20
銀行存款	4,901,947	3,232,650	561,260	905,117
	4,904,426	3,233,578	561,281	905,137
代表：				
— 現金和現金等價物	4,656,144	3,233,578	561,281	905,137
— 原到期日在3個月以上的定期存款	248,282	—	—	—
	4,904,426	3,233,578	561,281	905,137

財務報表附註

(以人民幣列示)

23 應付賬款和其他應付款

	附註	本集團		本公司	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
預收款項	(i)	167,600	124,715	—	—
應付建設款項	(ii)	354,523	129,496	—	—
其他應付稅項	(iii)	126,316	134,230	—	—
押金	(iv)	325,358	67,815	—	—
應付薪金及福利費用		76,519	33,645	60,507	18,252
應付專業服務費用		7,104	17,885	5,795	15,157
應付關聯方款項		—	—	—	500
其他		69,217	23,508	—	—
		1,126,637	531,294	66,302	33,909

(i) 於二零零九年十二月三十一日，預期將會在超過一年後確認為收入的預收款項為人民幣32,877,000元（二零零八年：人民幣29,094,000元）。

(ii) 於每個結算日，應付建設款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內到期	350,270	123,625
已逾期	4,253	5,871
	354,523	129,496

(iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，相當於總收入的5%。

(iv) 租賃押金主要是指租戶為享有在經營租賃合同期滿時續租，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同的特權而支付的押金，以及本公司為確保客戶履行租賃協議而向客戶收取的押金。

財務報表附註

(以人民幣列示)

24 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付中國企業所得稅		
於年初	371,789	13,443
年度準備 (附註8(a))	685,675	428,199
已付稅項	(674,332)	(69,853)
	383,132	371,789

(b) 已確認的遞延稅項負債

於二零零九年十二月三十一日的合併資產負債表內的已確認遞延稅項負債是指附註8(a)(iii)所述，本集團中國附屬公司就擬於可見將來分派股息的截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利按5%稅率計算的預提稅。

(c) 未確認的遞延稅項資產

二零零九年度及二零零八年度不存在需要確認為遞延稅項資產的重大可抵扣暫時差異。

(d) 未確認的遞延稅項負債

於二零零九年十二月三十一日，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1,599,197,000元(二零零八年：人民幣373,702,000元)。由於本公司控制這些附屬公司的股息政策，並已決定於可見將來這些附屬公司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79,959,850元(二零零八年：人民幣18,685,000元)。

財務報表附註

(以人民幣列示)

25 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2008年1月1日							
的結餘		17	1,416,665	-	(6,685)	247	1,410,244
2008年權益變動：							
發行新股（已扣 除發行費用）		176,236	2,673,677	-	-	-	2,849,913
權益持有人的股息	25(b)	-	-	-	-	(257,212)	(257,212)
以權益結算並以股 份為基礎的交易	27	-	-	44,816	-	-	44,816
年度綜合收益總額		-	-	-	(73,574)	186,507	112,933
於2008年12月31日 和2009年1月1日							
的結餘		176,253	4,090,342	44,816	(80,259)	(70,458)	4,160,694
2009年權益變動：							
發行新股（已扣 除發行費用）		17,631	3,131,843	-	-	-	3,149,474
權益持有人的股息	25(b)	-	-	-	-	(1,524,000)	(1,524,000)
以權益結算並以股 份為基礎的交易	27	-	-	32,586	-	-	32,586
年度綜合收益總額		-	-	-	(8,434)	1,401,235	1,392,801
於2009年12月31日							
的結餘		193,884	7,222,185	77,402	(88,693)	(193,223)	7,211,555

財務報表附註

(以人民幣列示)

25 資本和儲備 (續)

(b) 股息

(i) 本年度應付本公司權益持有人的股息

	2009年 人民幣千元	2008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9.18分 (2008年：每股普通股人民幣7.62分)	2,019,600	1,524,000
	2,019,600	1,524,000

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持有人的股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准和派發 末期股息每股普通股人民幣7.62分	1,524,000	257,212

財務報表附註

(以人民幣列示)

25 資本和儲備 (續)

(c) 股本

附註	2009年		2008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	20,000,000	176,253	1,843	17
資本化發行 (i)	–	–	16,998,157	149,798
於全球發售中發行 的股份 (ii)	–	–	3,000,000	26,438
發行股份 (iii)	2,000,000	17,631	–	–
於12月31日	22,000,000	193,884	20,000,000	176,253

(i) 資本化發行

根據本公司股東於二零零八年八月二十五日通過的決議案，本公司董事獲授權按面值向於二零零八年八月二十五日（或其可能指定的日期）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其持股比例（股東無權配發或發行任何零碎股份者除外）配發和發行總計16,998,157,000股入賬列作已繳足的股份。

(ii) 於全球發售中發行的股份

於二零零八年十月，本公司以每股港幣1.13元的發售價向香港市民以及其他特定機構和專業投資者發行了3,000,000,000股每股面值港幣0.01元的普通股。扣除相關費用後，本公司從股份發行中籌得款項總額約為港幣3,390,000,000元（相等於人民幣2,987,471,000元）。

財務報表附註

(以人民幣列示)

25 資本和儲備 (續)

(c) 股本 (續)

(iii) 認購新股

於二零零九年七月十六日，本公司與控股股東－超智投資有限公司（「超智」）簽訂了一項協議。根據該協議，超智按配售價每股港幣1.86元認購2,000,000,000股每股面值港幣0.01元的普通股。

本公司從股份認購中籌得款項總額約為港幣3,720,000,000元（相等於人民幣3,279,329,000元）。

(iv) 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	2009年 數目 千份	2008年 數目 千份
2009年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	92,718	467,500
2010年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	280,500	280,500
2011年4月23日至2013年12月31日	港幣1.34元	187,000	187,000
		560,218	935,000

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27。

(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持有人，前提是緊接擬定的派息之日後，本公司在日常經營中將有能力償付到期的債務。

財務報表附註

(以人民幣列示)

25 資本和儲備 (續)

(d) 儲備性質及目的 (續)

(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27)，其公允價值按附註2(p)(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除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%的除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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

25 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。

於二零零九年十二月三十一日，除了附註25(d)(i)所述股份溢價外，儲備的累計虧損為人民幣281,916,000元（二零零八年：人民幣150,717,000元）。

(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（即銀行及附息借款總額除以資產總值）監管其資本架構。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團的槓桿比率均為零。

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)

26 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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

27 以權益結算並以股份為基礎的交易

本公司的直接控股公司超智的旗下全資附屬公司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。

(a) 年內授出認股權的條款及條件如下，所有認股權均以實物交付股份形式結算：

	工具數量 千份	行權條件	認股權合同年期
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)

27 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

(b) 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2009年1月1日未行使	1.34	935,000
年內已行使	1.34	374,782
於2009年12月31日未行使	1.34	560,218
於2009年12月31日可行使	1.34	92,718

已行使的認股權於二零零九年行使日的加權平均股價為港幣1.34元(二零零八年：並無行使任何認股權)。

於二零零九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，加權平均剩餘合同年期為48個月(二零零八年：60個月)。

(c) 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，並將認股權的合同年期代入模型。「柏力克－舒爾斯」模型已計入提早行使認股權的預期。

	2008年
於計算日的公允價值	人民幣0.095
股價	人民幣0.577
行使價	港幣1.340
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%

財務報表附註

(以人民幣列示)

27 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

(c) 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。

28 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(ii))。於二零零九年十二月三十一日所作出的擔保為人民幣980,236,000元(二零零八年：人民幣294,240,000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。

29 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	123,364	125,544
1至5年	29,422	78,167
5年以上	2,496	2,154
	155,282	205,865

財務報表附註

(以人民幣列示)

29 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	15,874	11,528
1至5年	78,454	16,909
5年以上	1,950	900
	96,278	29,337

30 資本承擔

於二零零九年和二零零八年十二月三十一日，本集團與建設地下購物商場相關而未在財務報表中撥備的資本承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約	1,096,289	317,140
已授權但未訂約	1,248,794	139,329
	2,345,083	456,469

財務報表附註

(以人民幣列示)

31 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。

本公司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28(a)。

於二零一零年四月二十三日，本公司已收回為數人民幣590,000,000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)

31 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。

下表詳列本集團和本公司於結算日的財務負債剩餘合同到期日（是根據合同未貼現現金流量（包括按合同利率，或若為浮動利率，則按結算日的現有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：

	2009年 合同未貼現現金流量						2008年 合同未貼現現金流量					
	1年內或						1年內或					
	資產負債表 於接獲通知		1年以上	2年以上		總額	資產負債表 於接獲通知		1年以上	2年以上		總額
	賬面值	時價還	但2年內	但5年內	5年以上		賬面值	時價還	但2年內	但5年內	5年以上	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
本集團												
應付賬款及其他應付款 (不包括預收款項)	959,037	(959,037)	-	-	-	(959,037)	406,579	(406,579)	-	-	-	(406,579)
長期其他應付款	-	-	-	-	-	-	1,668	-	(1,668)	-	-	(1,668)
	959,037	(959,037)	-	-	-	(959,037)	408,247	(406,579)	(1,668)	-	-	(408,247)
本公司												
應付賬款及其他應付款	66,302	(66,302)	-	-	-	(66,302)	33,909	(33,909)	-	-	-	(33,909)

財務報表附註

(以人民幣列示)

31 金融風險管理及公允價值 (續)

(c) 利率風險

於二零零九年十二月三十一日，估計銀行存款整體利率每上升／下降100基準點及所有其他變量保持不變，本集團的除稅後溢利和保留盈利便會增加／減少約人民幣40,462,000元（二零零八年十二月三十一日：人民幣30,066,000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。

(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)

31 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。

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)			
	2009年		2008年	
	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元
銀行存款和現金	2,226,288	375,251	373,675	242,122

本公司

	外幣風險 (以人民幣列示)	
	2009年 美元 人民幣千元	2008年 美元 人民幣千元
銀行存款和現金	711	41

財務報表附註

(以人民幣列示)

31 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除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。

	2009年		2008年	
	外幣匯率 增加／(減少)	除稅後溢利 增加／(減少) (人民幣千元)	外幣匯率 增加／(減少)	除稅後溢利 增加／(減少) (人民幣千元)
港幣	0.4% (0.4)%	(7,032) 7,032	0.4% (0.4)%	(1,495) 1,495
人民幣	5% (5)%	(98,189) 98,189	5% (5)%	(23,396) 23,396

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，與其於二零零九年和二零零八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)

32 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金和其他酬金	100,494	31,342
退休計劃供款	208	105
以權益結算並以股份為基礎的支付	16,233	22,326
	116,935	53,773

(b) 重大關聯方交易

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
給予關聯方的款項		
— 董事	—	5
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	—	10
— 其他關聯方	—	417
關聯方還款		
— 董事	—	5
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	—	110,149
— 其他關聯方	—	6,434
從關聯方取得的款項		
— 董事	—	89
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	—	777
— 其他關聯方	—	948
向關聯方還款		
— 董事	—	14,249
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	—	23,724
— 其他關聯方	—	11,631
以經營租賃方式向下列各方租出		
— 董事	17	19
— 其他關聯方	280	397
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	800	1,609

(i) 哈爾濱人和集團股份有限公司是一家由本公司董事戴永革所控制的公司。

財務報表附註

(以人民幣列示)

33 已頒佈但尚未採用的修訂、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就《國際財務報告準則》頒佈多項在截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未生效，也沒有在本財務報表採用的新準則、修訂和詮釋。

		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》第3號（經修訂）	企業合併	2009年7月1日
《國際會計準則》第27號（經修訂）	合併財務報表和單獨財務報表	2009年7月1日
《國際會計準則》第39號修訂	金融工具：確認和計量－ 合資格被對沖項目	2009年7月1日
《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第17號	向擁有人分派非現金資產	2009年7月1日
《國際財務報告準則》的改進（2009年）		2009年7月1日或 2010年1月1日
《國際財務報告準則》第2號修訂	以股份為基礎的支付－集團 以現金結算的以股份為基礎 的支付交易	2010年1月1日
《國際會計準則》第32號修訂	金融工具：列報－配股的分類	2010年2月1日
《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第19號	以權益工具消除金融負債	2010年7月1日
《國際會計準則》第24號（經修訂）	關聯方披露	2011年1月1日
《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第14號 修訂、《國際會計準則》第19號	最低資金要求的預付款	2011年1月1日
《國際財務報告準則》第9號	金融工具	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。

34 最終控股公司

於二零零九年十二月三十一日，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)

35 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信息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。

財務報表附註

(以人民幣列示)

35 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。

36 結算日後事項

- (i) 於二零一零年二月八日，本公司董事會批准設立一項給予本公司和附屬公司的部份董事和僱員的認股權計劃。根據該計劃，獲授予認股權的人士可認購本公司每股面值港幣0.01元普通股，最多合共1,100,000,000股。
- (ii) 於二零一零年四月，集團斥資2.89億人民幣收購了位於四川省成都市的一個地下購物中心的經營權，總建築面積為40,100平方米。

37 比較數字

由於應用了《國際財務報告準則》第1號(2007年修訂本)－「財務報表的列報」和《國際財務報告準則》第8號－「經營分部」，故部份比較數字已作出調整，以符合本年度的列報，並就二零零九年首次披露的項目提供比較數額。有關這些變更的詳情載於附註3。

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				二零零九年 人民幣千元
	二零零五年 人民幣千元	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	
業績					
收入	65,162	162,662	366,495	3,050,281	4,162,943
銷售成本	(17,072)	(38,047)	(81,138)	(530,196)	(1,059,117)
毛利	48,090	124,615	285,357	2,520,085	3,103,826
毛利%	73.80%	76.61%	77.86%	82.62%	74.56%
其他經營收入	7,919	5,214	54,237	61,827	1,965,772
行政費用	(8,089)	(15,540)	(12,892)	(108,888)	(253,442)
其他經營費用	(12,880)	(33,436)	(34,032)	(73,578)	(144,869)
經營溢利	35,040	80,853	292,670	2,399,446	4,671,287
財務收入	13	378	3,131	19,046	11,858
財務費用	(15,421)	(15,261)	(17,835)	(12,534)	(4,643)
財務(費用)/收入淨額	(15,408)	(14,883)	(14,704)	6,512	7,215
除所得稅前溢利	19,632	65,970	277,966	2,405,958	4,678,502
所得稅	(7,728)	(17,480)	(11,291)	(502,940)	(640,934)
年度溢利	11,904	48,490	266,675	1,903,018	4,037,568

	截至十二月三十一日止年度				二零零九年 人民幣千元
	二零零五年 人民幣千元	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	
資產與負債					
資產總值	872,217	1,638,817	2,659,938	7,343,161	13,606,298
負債總額	(701,214)	(1,417,579)	(768,324)	(979,492)	(1,539,769)
本公司權益持有人應佔 權益總額	171,003	221,238	1,891,614	6,363,669	12,066,529



人和

人和商業控股有限公司