



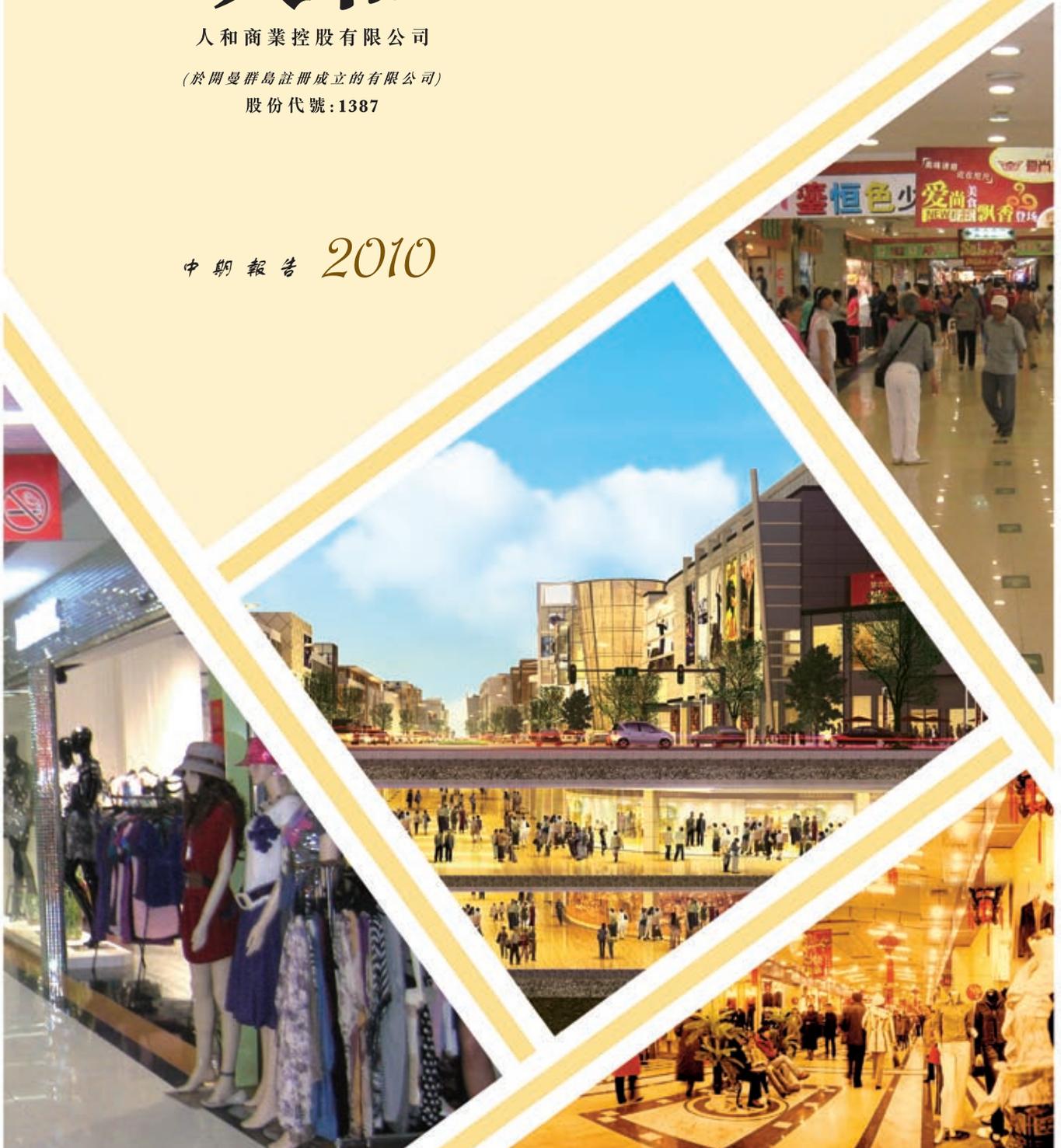
# 人和

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

中期報告 2010





## 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	6
其他資料	12
獨立審閱報告	18
未經審計的中期財務報告	
合併收益表	20
合併全面收益表	21
合併資產負債表	22
合併權益變動表	24
簡明合併現金流量表	25
未經審計中期財務報告附註	26

## 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  
遲淼

#### 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

#### 投資者關係

公司網址：[www.renhebusiness.com](http://www.renhebusiness.com)  
電郵：[ir@renhe.com.hk](mailto: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至二零一零年六月三十日止之六個月未經審計的業績。

### 業績及派息

回顧期內，本集團的收入、毛利及權益持有人應佔溢利分別為人民幣944.3百萬元、人民幣542.5百萬元及人民幣132.2百萬元。董事會建議不派發中期股息。

### 業務回顧

本人欣然宣布，自上一次報告以來，集團取得各項成就的同時，實現了兩項非常重要的里程碑。首先，本集團在建項目的面積及數量均創下歷史新高。此外，本集團項目據點之覆蓋面為歷來最廣，遍及最多的國內城市，項目儲備數目也從二零零九年底開始顯着增加。這兩項里程碑為本集團爭取長遠強勁增長奠下堅實基礎，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，並全力向建構全國性地下商城網絡的目標邁進。

目前，本集團在中國9個主要城市擁有10個在建項目，總建築面積（「總建築面積」）約100萬平方米（「平方米」），創出紀錄新高。回顧期內，集團在4個城市共有5個項目動工，總建築面積達480,340平方米。此外，本集團的河南安陽項目（總建築面積略86,000平方米）於二零一零年六月三十日後開始動工。本集團於二零零九年第四季動工的項目包括：河北邯鄲項目（總建築面積略100,000平方米）及福建莆田項目（總建築面積略190,000平方米），有關項目的施工進展良好，預期快將竣工。其它各個在建項目，包括本集團於二零零九年七月收購的項目，均進展良好。

本集團積極擴展項目儲備，迄今面積達創紀錄的375萬平方米，覆蓋國內19個主要城市。自二零零九年十二月三十一日至今，集團已獲得8個新項目，總建築面積127萬平方米。這些項目位於重慶（2個項目，總建築面積約170,000平方米），也有位於遼寧省鞍山一期（總建築面積約49,840平方米）、江西省贛州（總建築面積約170,000平方米）、湖北省武漢（總建築面積約450,000平方米）、四川省成都市（總建築面積約90,500平方米），江蘇省無錫（總建築面積約250,000平方米）及河南省安陽（總建築面積約86,000平方米）。憑着本集團在多個城市取得新項目的空前成功，再一次印證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能力已獲得各地政府的高度認可。



## 主席報告書

在項目招商運營方面，集團在哈爾濱、廣州及瀋陽的項目表現令人滿意。租賃需求保持強勁及租金水平（與同類型商鋪比較）仍然呈上升趨勢。自本年開始，集團旗下哈爾濱友誼路項目，哈爾濱索菲亞廣場項目和大連項目（此三個項目於二零零九年七月收購）正式投入營運。商場的人流量，租金水平和出租率都非常良好。

在預售及預租方面，本集團預期在下半年傳統旺季，市場對旗下商城需求將持續殷切。鞍山項目一期近日完成招商，成績令人滿意，預期於二零一一年起為集團帶來可觀的租金收入。再者，武漢漢正街項目的出租活動經已完成。此商城會很快地投入營運。此外，集團亦為旗下多個在建項目進行招商，市場反應熱烈。

至於集團的財務狀況，於二零一零年五月，本集團成功發行3億美元債券，加上來自轉讓經營權的現金收益及所收集的應收賬款，集團的資產負債表比以往更為穩健。截至二零一零年六月三十日，集團現金結餘為人民幣7,326.3百萬元，負債比率僅12.6%，集團已為開展更多項目工程及進行收購作好準備。

### 未來展望

集團對行業前景保持樂觀，並對實現其近期目標充滿信心。儘管中央政府因抑制過熱房地產市場而採取調控措施，但作為零售商及地下商城運營商，對本集團的影響甚微。再者，中央政府正逐步將經濟結構從出口和投資，調整至以國民消費作為推動核心，集團亦因此從中獲益。隨着內地城市化進程的加速，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，本集團對未來發展前景表示樂觀。

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。充分開發利用地下空間不但有助於緩解此問題，更有別具意義的商業發展價值。本集團相信，集團將受惠於黃金商區內大量未被開發的地下空間，其所帶來的重大發展機遇。



## 主席報告書

更為重要的是，我們始終保持着競爭優勢。本集團獲得多個地方政府高度認可，憑借其無可比擬的執行及協調能力，以及豐富的商城市管理經驗，有助集團繼續於黃金商業地獲得新項目，至今集團已獲得新項目之總建築面積達127萬平方米。本集團計劃在全國各地的黃金商業區爭取更多新項目。

最後，本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。

主席  
戴永革

二零一零年八月二十五日

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收入

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約人民幣944.3百萬元（截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣1,349.5百萬元），較去年同期下跌約30.0%。經營租賃收入由去年同期的人民幣60.5百萬元增加8.9%至本期的人民幣65.9百萬元，而轉讓經營權所產生的收入則由去年同期的人民幣1,289.0百萬元下跌31.9%至人民幣878.4百萬元。

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	變動 人民幣千元	百分比 變動 %
經營租賃	65,922	60,513	5,409	8.9
轉讓經營權	878,353	1,288,971	(410,618)	(31.9)
收入	944,275	1,349,484	(405,209)	(30.0)

#### 轉讓經營權

當經營權的重大風險及回報均已轉讓予買方後，轉讓經營權收入會確認入賬。截至二零一零年六月三十日止六個月，轉讓經營權所產生的收入為人民幣878.4百萬元，較去年同期人民幣1,289.0百萬元下跌31.9%。二零一零年首六個月內，本集團轉讓多個項目的總建築面積達33,149平方米，去年同期則為30,158平方米。本期的轉讓主要包括武漢漢正街項目的22,818平方米及哈爾濱索菲亞廣場收購項目的5,545平方米。由於項目地點不同，故本期每平方米的平均轉讓價為人民幣26,497元，低於去年同期的每平方米人民幣42,741元。

#### 經營租賃

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經營租賃收入主要受以下因素影響：(i)本集團於該期間可出租的商舖總建築面積；及(ii)該期間商舖的平均租金水平。截至二零一零年六月三十日，經營租賃收入由去年同期的人民幣60.5百萬元增加8.9%至人民幣65.9百萬元。每平方米平均經營租賃收入增加19.2%，原因是多個項目修訂租金，以及瀋陽項目一期每平方米的實際經營租賃收入高於去年同期的鄭州項目一期所致。升幅部分被加權平均可租賃總建築面積較去年同期下跌8.4%所抵銷。

## 管理層討論及分析

### 銷售成本

本集團的銷售成本由去年同期的人民幣256.7百萬元增加56.5%至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣401.7百萬元，部份由於轉讓經營權面積增加所致。此外，哈爾濱索菲亞廣場收購項目每平方米合共人民幣13,563.2元亦高於我們原本的開發成本。

### 毛利

本集團的毛利由去年同期的人民幣1,092.8百萬元減低50.4%至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣542.5百萬元。

總毛利率由去年同期的81.0%減至截至二零一零年六月三十日止六個月的57.5%，主要由於轉讓經營權的毛利率由去年同期的82.2%減至本期的57.2%，此項重大跌幅乃由於平均轉讓價下跌及本期的建築及收購成本增加所致。

### 其他經營收入

其他經營收入由去年同期的人民幣28.0百萬元增加至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣32.0百萬元，主要由於物業管理費收入增加所致。

### 行政費用

行政費用由去年同期的人民幣78.8百萬元增加101.1%至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣158.5百萬元。增幅主要由於董事及其他管理層的酬金、購股權開支、折舊及公幹開支增加所致。

### 其他經營費用

其他經營費用由去年同期的人民幣45.1百萬元增加185.1%至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣128.6百萬元。增幅主要由於員工開支、購股權開支、能源及維護費用、廣告及娛樂開支增加所致。

### 財務收入

財務收入由去年同期的人民幣4.3百萬元增加至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣8.4百萬元，原因是銀行結餘增加。

## 管理層討論及分析

### 財務費用

財務費用由去年同期的人民幣0.3百萬元增加至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣44.8百萬元。升幅主要由於二零一零年五月發行3億美元優先票據的利息開支，以及本公司於中國的附屬公司持有及匯兌外幣產生的匯兌虧損所致。

### 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利由去年同期的人民幣1,000.9百萬元減少74.9%至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣251.0百萬元。由上述因素的累計影響，除所得稅前溢利佔收入的百分比由去年同期的74.2%下跌至期內的26.6%。

### 所得稅

所得稅由去年同期的人民幣293.0百萬元減少至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣118.8百萬元。所得稅佔收入的百分比由去年同期的21.7%減少至本期的12.6%。此六個月期間的實際稅率為47.3%，高於去年同期的29.3%，原因是香港總辦事處的鉅額經常性開支，以及計算中國企業所得稅無法扣減利息開支所致。

### 期間溢利

期間溢利由去年同期的人民幣707.9百萬元減少81.3%至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣132.2百萬元。受上述因素的累計影響，本期溢利佔收入的百分比由去年同期的52.5%減少至本期的14.0%。

### 投資物業

由於本集團是按成本入帳，重估投資物業所產生的未變現溢利並沒有於財務報表內反映。投資物業的帳面淨值增加主要由邯鄲項目、重慶巴南項目一期、重慶大渡口項目一期及成都項目一期增加產生。

### 應收賬款和其他應收款

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日應收第三方的賬款分別為人民幣2,271.2百萬元及人民幣2,499.4百萬元。該結餘主要來自轉讓經營權的買方須取得銀行貸款償付所致。出售鄭州項目一期權益的應收款由二零零九年十二月三十一日的人民幣1,704.4百萬元減至人民幣556.2百萬元，而本集團仍在追討餘下的結餘。管理層預期該等應收款不會產生任何收回問題。

## 管理層討論及分析

### 股息

董事會決議不宣派任何屬於截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息。(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)

### 項目儲備

集團積極擴大優質項目儲備，目前共有總建築面積約375萬平方米的項目儲備為二零一零年及之後的發展。

序號	項目名稱	立項總建築面積 (平方米)
1	哈爾濱第六期*	150,880
2	武漢項目*	126,220
3	河北邯鄲*	100,000
4	福建莆田*	190,000
5	重慶大渡口*	100,000
6	重慶巴南第一期*	70,000
7	遼寧鞍山項目第一期*	49,840
8	江西贛州*	170,000
9	成都第一期*	90,500
10	河南安陽*	86,000
11	哈爾濱第四期	15,738
12	哈爾濱第五期	10,000
13	廣州第二期	48,000
14	天津	121,220
15	深圳	160,000
16	武漢西北湖	450,000
17	鄭州第二期	350,000
18	無錫太湖廣場	250,000
19	河南洛陽	194,840
20	安徽蕪湖	150,000
21	山東青島	500,000
22	雲南昆明	200,000
23	南昌八一大道	162,000
合計		<b>3,745,238</b>

\* 在建項目／已落成但正在翻新的項目

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總額分別達人民幣15,721.1百萬元及人民幣13,606.3百萬元。就二零一零年六月三十日的財務資源而言，本集團的銀行存款和現金合計為人民幣7,326.3百萬元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣4,904.4百萬元）。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，作為買方銀行貸款的抵押的受限制銀行存款總額分別為人民幣111.5百萬元及人民幣458.1百萬元。

於二零一零年五月十八日，本公司發行本金總額達3億美元的11.75%優先票據，於二零一五年到期，由本集團若干附屬公司任擔保，並以其股份作抵押。因此，於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團的借款總額分別為人民幣1,981.4百萬元及零。

槓桿比率乃根據銀行及計息借款總額除以資產總額計算得出，於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，槓桿比率分別為12.6%及零。

本集團主要以其營運產生的循環現金流償還債項，並有信心本公司應有充足的財務資源償還未來的債項，以及應付其營運資金及未來發展所需。

### 外幣風險

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

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把資金匯到海外須受到中國政府所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。本集團亦於香港存有以美元或港元計值的若干銀行結餘，優先票據則以美元計值。本集團以中國附屬公司的功能貨幣（人民幣）和海外集團實體的功能貨幣（港幣）以外的貨幣為單位進行的融資交易，均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值還是升值，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

截至二零一零年六月三十日，本集團已訂約但未撥備及已授權但未訂約的未來資本開支分別約為人民幣1,125.5百萬元及人民幣2,551.8百萬元（於二零零九年十二月三十一日：分別為人民幣1,096.3百萬元及人民幣1,248.8百萬元）。

## 管理層討論及分析

### 為買方提供的擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，所作出的擔保分別為人民幣1,137.4百萬元及人民幣980.2百萬元。有關擔保及存款責任將隨著買家償還貸款本金而解除。

### 資產抵押

本集團位於中國境內的附屬公司與若干銀行就提供給經營權買方的抵押貸款達成協議。按協議，本集團的附屬公司用存款作為這些貸款的還款擔保。在買方償還了貸款本金後對這些存款的限制便隨之解除。截至二零一零年六月三十日，作為抵押貸款擔保之銀行存款為人民幣111.5百萬元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣458.1百萬元）。

### 人力資源

於二零一零年六月三十日，本集團聘用3,674名員工（於二零零九年六月三十日：943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。截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年六月三十日止六個月的薪酬總額（除認股權費用以外）分別約人民幣65.7百萬元及人民幣30.8百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及發展他們的事業，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的僱員均參與強制性公積金，而中國僱員亦參與類似計劃。

為獎勵及激勵本集團的僱員，本公司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。截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年六月三十日止六個月的權益結算並以股份為基礎的交易費用分別約人民幣7.0百萬元及人民幣22.9百萬元。

本公司的股東亦已於二零零八年八月二十五日舉行的股東特別大會上採納一項本公司購股權計劃，以鼓勵（其中包括）我們的僱員努力工作以提升本集團的價值。於二零一零年二月八日，本公司已授出購股權予超過280名承授人，可合共認購最多1,100,000,000股本公司普通股。截至二零一零年六月三十日止六個月及去年同期的以權益結算並以股份為基礎的相應付款分別約為人民幣62.2百萬元及零。

## 其他資料

### 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

於二零一零年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（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	10,905,805,836	49.57%
	於受控制法團的權益	S (附註3)	716,536,741	3.25%
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 (附註6)	93,100,000	0.42%
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 (附註6)	100,650,000	0.46%
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 (附註6)	93,200,000	0.42%
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%
張興梅女士	配偶權益	L (附註5)	102,000,000	0.46%
林子敬先生	實益擁有人	L	82,125,000	0.37%

## 其他資料

### (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) 包括本公司於二零二零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。

## 其他資料

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，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。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，以下主要股東（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	10,370,771,136 (L)	47.14%
	實益擁有人	181,502,041 (S)	0.82%
	於受控制法團的權益	535,034,700 (L) (附註2)	2.43%
	於受控制法團的權益	535,034,700 (S) (附註2)	2.43%
耀山（附註3）	於受控制法團的權益	10,905,805,836 (L)	49.57%
	於受控制法團的權益	716,536,741 (S)	3.25%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」)（附註4）	於受控制法團的權益	1,571,606,963 (L)	7.14%
Centennial Success Limited (「Centennial」) (附註5及6)	於受控制法團的權益	1,571,606,963 (L)	7.14%

## 其他資料

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，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。
- (4) CYTFH持有Centennial51%直接權益，因此根據證券及期貨條例，CYTFH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，因此根據證券及期貨條例，Centennial被視為於周大福及Fash Flow Investments Limited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，根據證券及期貨條例，周大福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。

## 其他資料

### (C) 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。截至二零一零年六月三十日止六個月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			
				已授出	已行使	已失效	
董事							於二零一零年 六月三十日
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
其他 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. 回顧期內，本公司概無任何董事行使購股權。
3. 回顧期內，並無購股權被取消或失效。

除上文披露者外，於二零一零年六月三十日，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。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

### 企業管治常規守則

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

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

### 董事進行的證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10標準守則作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所列明的規定準則。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則及守則的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程及內部監察系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 獨立審閱報告

致人和商業控股有限公司董事會  
審閱報告  
(在開曼群島註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師(以下稱「我們」)已審閱列載於第20頁至第48頁的中期財務報告,此中期財務報告包括人和商業控股有限公司(「貴公司」)於二零二零年六月三十日的合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」),上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則委員會頒佈的《國際會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論,並按照我們雙方所約定的業務條款,僅向全體董事會報告。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。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號—「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務會計事項的人員,並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港核數準則》進行審核的範圍為小,所以不能保證我們能夠發現在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。



## 獨立審閱報告

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們認為於二零一零年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則》第34號－「中期財務報告」的規定編製。

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

二零一零年八月二十五日

## 合併收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	4	<b>944,275</b>	1,349,484
銷售成本	5	<b>(401,734)</b>	(256,688)
毛利		<b>542,541</b>	1,092,796
其他經營收入		<b>32,018</b>	28,010
行政費用		<b>(158,522)</b>	(78,770)
其他經營費用		<b>(128,585)</b>	(45,116)
經營溢利		<b>287,452</b>	996,920
財務收入		<b>8,354</b>	4,269
財務費用		<b>(44,809)</b>	(273)
財務(費用)/收入淨額	6(a)	<b>(36,455)</b>	3,996
除所得稅前溢利	6	<b>250,997</b>	1,000,916
所得稅	7	<b>(118,786)</b>	(293,006)
期間溢利		<b>132,211</b>	707,910
本公司權益持有人應佔部份		<b>132,211</b>	707,910
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	8	<b>0.60</b>	3.54

第26至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 合併全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期間溢利	132,211	707,910
期間其他全面收益 (已扣除稅項及經重新分類調整):		
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	(27,226)	(1,240)
期間全面收益總額	104,985	706,670
本公司權益持有人應佔部份	104,985	706,670

第26至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 合併資產負債表

二零一零年六月三十日 - 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備		264,341	252,671
投資物業	9	2,423,775	2,100,956
土地使用權		103,839	8,119
其他資產	12	1,101,171	778,039
非流動資產總額		3,893,126	3,139,785
流動資產			
存貨	10	577,695	121,265
應收賬款和其他應收款	11	3,923,961	5,440,822
銀行存款和現金	13	7,326,306	4,904,426
流動資產總額		11,827,962	10,466,513
流動負債			
應付賬款和其他應付款	14	3,349,775	1,126,637
稅項		168,852	383,132
流動負債總額		3,518,627	1,509,769
流動資產淨值		8,309,335	8,956,744
資產總額減流動負債		12,202,461	12,096,529

## 合併資產負債表

二零一零年六月三十日－未經審核(續)  
(以人民幣列示)

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
借款	15	1,981,387	—
遞延稅項負債		—	30,000
非流動負債總額		1,981,387	30,000
資產淨值		10,221,074	12,066,529
資本和儲備	16		
股本		193,884	193,884
儲備		10,027,190	11,872,645
本公司權益持有人應佔權益總額		10,221,074	12,066,529

董事會於二零一零年八月二十五日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王春蓉  
董事

第26至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 合併權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	儲備							總額 人民幣千元
		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	儲備基金 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
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
截至2009年6月30日 止6個月權益變動 以權益結算並以 股份為基礎的 交易	16(b)	-	-	22,930	-	-	-	-	22,930
轉入儲備基金		-	-	-	81,320	-	-	(81,320)	-
權益持有人的股息	16(a)	-	-	-	-	-	-	(1,524,000)	(1,524,000)
發行費用		-	(29,896)	-	-	-	-	-	(29,896)
期間全面收益總額		-	-	-	-	(1,240)	-	707,910	706,670
於2009年6月30日及 2009年7月1日的 結餘		176,253	4,060,446	105,066	333,577	(76,405)	128,704	811,732	5,539,373
截至2009年12月31日 止6個月權益變動 以權益結算並以 股份為基礎的 交易	16(b)	-	-	9,656	-	-	-	-	9,656
轉入儲備基金		-	-	-	144,366	-	-	(144,366)	-
發行股份(已扣除 發行費用)		17,631	3,161,739	-	-	-	-	-	3,179,370
期間全面收益總額		-	-	-	-	8,472	-	3,329,658	3,338,130
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		193,884	7,222,185	114,722	477,943	(67,933)	128,704	3,997,024	12,066,529
截至2010年6月30日 止6個月權益變動 以權益結算並以 股份為基礎的 交易	16(b)	-	-	69,160	-	-	-	-	69,160
轉入儲備基金		-	-	-	36,310	-	-	(36,310)	-
權益持有人的股息	16(a)	-	-	-	-	-	-	(2,019,600)	(2,019,600)
期間全面收益總額		-	-	-	-	(27,226)	-	132,211	104,985
於2010年6月30日 的結餘		193,884	7,222,185	183,882	514,253	(95,159)	128,704	2,073,325	10,221,074

第26至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 簡明合併現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月 – 未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動產生的現金		<b>1,355,857</b>	893,145
已付所得稅		<b>(519,446)</b>	(412,934)
經營活動產生的現金淨額		<b>836,411</b>	480,211
投資活動所用的現金淨額		<b>(361,516)</b>	(497,741)
融資活動產生／(所用)的現金淨額		<b>1,988,927</b>	(4,116)
現金和現金等價物增加／(減少)淨額		<b>2,463,822</b>	(21,646)
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>(41,569)</b>	(1,545)
於6月30日的現金和現金等價物	13	<b>7,078,397</b>	3,210,387

第26至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

# 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

## 1 編製基準

人和商業控股有限公司及其附屬公司（以下統稱為「本集團」）的中期財務報告已按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用的披露條文編製，包括符合國際會計準則委員會所頒佈的《國際會計準則》第34號－「中期財務報告」的規定。本中期財務報告於二零一零年八月二十五日許可發出。

除預期將反映於二零一零年年度財務報表的會計政策變更外，本中期財務報告已按照二零零九年年度財務報表所採用的相同的會計政策編製。會計政策變更的詳情載列於附註2。

管理層需在編製符合《國際會計準則》第34號規定的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及直至目前為止對資產、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。

本中期財務報告包括簡明合併財務報表和若干選定的解釋附註。這些附註闡述了自二零零九年年度財務報表刊發以來，對了解本集團的財務狀況和業績方面的變動確屬重要的若干事件和交易。本簡明合併中期財務報表和其中所載的附註並未載有按照國際會計準則委員會所頒佈的《國際財務報告準則》的要求編製完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告雖未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號－「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載列於第18頁至第19頁。

雖然本中期財務報告所載有關截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的財務資料為早前已公佈信息，並不構成本公司在該財政年度的法定財務報表，但這些財務資料均取自該等財務報表。截至二零零九年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處索取。核數師已在其於二零一零年四月二十六日的報告中就該等財務報表發表了無保留意見。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 2 會計政策的修訂

國際會計準則委員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》修訂和一項新詮釋。這些準則和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」
- 《國際財務報告準則》第5號修訂－「持有待售的非流動資產和終止經營－計劃出售在附屬公司的控股權益」
- 《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」
- 《國際財務報告準則》的改進(2009年)

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。

基於以下原因，這些準則和詮釋變動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：

- 《國際財務報告準則》第3號、《國際會計準則》第27號和《國際財務報告準則》第5號的大部份修訂並無對本集團的財務報表構成任何重大影響，這是由於這些修訂在本集團訂立相關交易(如業務合併、出售附屬公司等)時首次生效，而本集團無須重列以往就相關交易列報的數額。
- 《國際財務報告準則》第3號(有關確認被收購方的遞延稅項資產)及《國際會計準則》第27號(有關將虧損分配至超出股本權益的非控股權益，以往稱為少數股東權益)修訂並無產生任何重大影響，因為本集團無須重列以往期間列報的數額，且在當前期間並無出現相關遞延稅項資產或虧損。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 2 會計政策的修訂 (續)

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業務合併將根據《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：
  - 本集團就業務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，而相關交易成本以往是以業務合併成本的一部份入賬，因此對所確認的商譽數額造成了影響。
  - 如果本集團在緊接取得控制權前持有被收購方的權益，本集團將以該等權益在取得控制權當日已售出及按公允價值被重新收購處理該等權益。本集團以往採用遞進法(step-up approach)處理這個情況，而商譽則以在各個收購階段累計的方式進行計算。
  - 或然代價將於收購日按公允價值計量。或然代價計量的任何其後變動將在收購日起計12個月內於損益中確認，但如果相關變動是因取得在收購日就已存在的事實及情況的有關額外資料所產生則除外(在此情況下，相關變動將以業務合併成本的調整進行確認)。或然代價以往僅在可能支付且可以可靠地計量的情況下，於收購日進行確認。或然代價的計量及自其結算當日起的所有其後變動，以往被確認為業務合併成本的調整，因此這對所確認的商譽數額造成了影響。
  - 如果被收購方所累計的稅項虧損或其他暫時可抵扣差異在收購日並不符合遞延稅項資產的確認準則，則這些資產的任何其後確認將在損益中確認，而並非如以往政策般列作商譽調整。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 2 會計政策的修訂 (續)

- 除了本集團目前所採用的有關在被收購方的非控股權益(以往稱為「少數股東權益」)的計量政策(即以非控股權益佔被收購方的可辨認資產淨值的份額比例計量非控股權益)外,本集團日後還可選擇以每項交易為基礎逐項按公允價值計量非控股權益。

根據《國際財務報告準則》第3號(2008年修訂)的過渡性條文,這項新會計政策將按前瞻基準應用於當前或未來期間進行的任何業務合併。有關確認遞延稅項資產變動的新政策亦將應用於在以往業務合併中所收購的累計稅項虧損及其他暫時可抵扣差異。本集團並無調整在業務合併(其收購日期在採用這項經修訂的準則之前)中所產生的資產與負債的賬面價值。

- 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以其擁有人身份進行交易(非控股權益)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以其擁有人身份進行交易(非控股權益)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。本集團以往將有關交易分別列作遞進交易(step-up transactions)及部份出售(partial disposals)處理。
  - 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已被重新收購的方式按公允價值確認。此外,由於採用了《國際財務報告準則》第5號修訂,如果本集團在結算日有意出售在附屬公司的控股權益,則在該附屬公司的全部權益將劃歸為持有待售(假設這符合《國際財務報告準則》第5號有關持有待售的準則),不論本集團將保留多少權益。有關交易以往列作部份出售處理。

根據《國際會計準則》第27號的過渡性條文,這些新會計政策將按前瞻基準應用於當前或未來期間進行的交易,以往期間則不再重報。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 2 會計政策的修訂 (續)

- 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，以及基於《國際會計準則》第28號「在聯營公司的投資」及《國際會計準則》第31號「在合營企業的權益」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，本集團將以該等權益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處理該等權益。本集團以往採用遞進法處理這個情況，而商譽則以在各個收購階段累計的方式進行計算。
  - 如果本集團失去重大影響力或共同控制權，有關交易將以出售在該投資對象的全部權益入賬，而任何剩餘權益則以已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處理。

為了符合《國際財務報告準則》第3號及《國際會計準則》第27號的過渡性條文，這些新會計政策將按前瞻基準應用於當前或未來期間進行的交易，以往期間則不再重報。

與本集團財務報表相關的其他會計政策變動，載列如下：

- 由於《國際會計準則》第27號修訂，自二零一零年一月一日起，非全資附屬公司產生的任何虧損將按照控股權益與非控股權益佔該實體的權益比例在兩者之間作出分配，即使這將導致與非控股權益有關的綜合權益出現虧損結餘。以往，如果虧損分配至非控股權益而導致虧損結餘，有關虧損僅可在持有非控股權益的人士須履行具有約束力的義務以彌補該虧損的情況下分配至非控股權益。根據《國際會計準則》第27號的過渡性條文，這項新的會計政策將按前瞻基準應用於未來期間，以往期間則不再重報。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 3 分部報告

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

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

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

### 4 收入

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營租賃	65,922	60,513
轉讓經營權	878,353	1,288,971
	<b>944,275</b>	<b>1,349,484</b>

本集團的客戶基礎多元化，截至二零一零年六月三十日止六個月期間，並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上。（截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團只有與一名客戶的交易佔本集團收入的10%以上。轉讓經營權予該客戶帶來收入大約為人民幣12.83億元）。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 5 銷售成本

銷售成本主要是指與本期間內所轉讓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。

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營租賃	25,930	26,982
轉讓經營權	375,804	229,706
	<b>401,734</b>	256,688

### 6 除所得稅前溢利

#### (a) 財務(費用)/收入淨額

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
財務收入		
– 銀行存款的利息收入	8,354	4,269
財務費用		
– 須在5年內悉數償還的非銀行借款利息(附註15)	(29,888)	–
– 外匯虧損淨額	(14,717)	(247)
– 銀行手續費及其他	(204)	(26)
	<b>(36,455)</b>	3,996

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 6 除所得稅前溢利 (續)

#### (b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
核數師酬金	1,000	800
修理和維護	21,410	9,727
公用事業費用	10,875	5,823
物業和設備折舊	9,156	2,107
經營租賃費用	9,125	6,612

### 7 所得稅

#### (a) 合併收益表所示的所得稅：

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本期稅項		
期內準備		
- 中國企業所得稅	148,786	273,700
遞延稅項		
- 暫時性差異的轉回和產生	(30,000)	19,306
	<b>118,786</b>	<b>293,006</b>

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 7 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)，本公司旗下若干附屬公司－哈爾濱人和世紀公共設施有限公司及廣州人和新天地公共設施有限公司－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) 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%。

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，因此適用的預提稅稅率為5%。本集團無意在可見未來分派截至二零一零年六月三十日止六個月期間的溢利，因此並無就中國境內附屬公司的溢利所涉及的預提稅計提遞延稅項。

(iii) 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。

(iv) 由於本集團並無在本期間賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 8 每股盈利

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132,211,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月:人民幣707,910,000元)以及本中期內已發行普通股的加權平均數22,000,000,000股(截至二零零九年六月三十日止六個月:20,000,000,000股)計算。

在截至二零一零年及二零零九年六月三十日止期間,每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。於二零一零年六月三十日,已授出的認股權並無存在攤薄影響。

### 9 投資物業

2010年6月30日  
人民幣千元

成本	
於1月1日的結餘	2,183,583
增置	1,180,867
轉讓經營權	(833,704)
於6月30日的結餘	2,530,746
累計折舊	
於1月1日的結餘	82,627
期內折舊	25,814
轉讓經營權	(1,470)
於6月30日的結餘	106,971
賬面淨值	2,423,775

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分別於二零一零年八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,本集團的投資物業於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的公允價值分別為人民幣8,540,000,000元及人民幣8,286,000,000元。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 10 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。

### 11 應收賬款和其他應收款

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
應收賬款 (附註(i))	2,271,208	2,499,423
建築工程押金	280,000	280,000
出售附屬公司應收款 (附註(iii))	556,238	1,704,435
銀行存款 (附註12(i))	6,432	367,761
其他	816,453	595,573
	<b>3,930,331</b>	5,447,192
減：呆賬準備	6,370	6,370
	<b>3,923,961</b>	5,440,822

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抵押貸款清付。於二零一零年六月三十日，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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 11 應收賬款和其他應收款 (續)

#### (ii) 賬齡分析

已列在應收賬款和其他應收款項下的應收賬款於結算日的賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
未逾期	711,619	1,885,104
逾期6個月以內	1,541,996	570,000
逾期超過6個月	17,593	44,319
逾期金額	1,559,589	614,319
	<b>2,271,208</b>	<b>2,499,423</b>

#### (iii) 出售附屬公司應收款

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）與先達控股有限公司（「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）。

凱信集團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，買方購入凱信集團、志潤集團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。

於二零一零年六月三十日，出售附屬公司應收款的餘額為根據買賣協議買方未償付的款項。截至二零一零年六月三十日，買方及賣方正就該應收款項的展期事宜進行磋商。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 11 應收賬款和其他應收款 (續)

(iv) 應收賬款減值

應收賬款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。

(v) 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多個獨立的經營權買方。根據本集團對這些買方所作的信貸質素評估，管理層認為無須就有關余款計提任何減值準備。

### 12 其他資產

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
銀行存款(i)	105,101	90,359
建築工程預付款	996,070	687,680
	<b>1,101,171</b>	<b>778,039</b>

(i) 為抵押貸款提供擔保的銀行存款：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
一年內償還 (附註11)	6,432	367,761
一年以上償還	105,101	90,359
	<b>111,533</b>	<b>458,120</b>

本集團位於中國境內的附屬公司與若干銀行就提供給經營權買方的抵押貸款達成協議。按照協議，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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 13 銀行存款和現金

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
現金	2,714	2,479
銀行存款	7,323,592	4,901,947
	<b>7,326,306</b>	4,904,426
代表：		
– 現金和現金等價物	7,078,397	4,656,144
– 原到期日在3個月以上的定期存款	247,909	248,282
	<b>7,326,306</b>	4,904,426

### 14 應付賬款和其他應付款

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
預收款項	(i)	153,993	167,600
應付建設款項	(ii)	667,443	354,523
其他應付稅項	(iii)	46,593	126,316
押金	(iv)	320,354	325,358
應付薪金及福利費用		10,185	76,519
應付專業服務費用		12,771	7,104
應付股息		2,019,600	–
其他		118,836	69,217
		<b>3,349,775</b>	1,126,637

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 14 應付賬款和其他應付款 (續)

- (i) 於二零一零年六月三十日及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分別為人民幣31,058,000元和人民幣32,877,000元。
- (ii) 於每個結算日，應付建設款項的賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
1年內到期	664,499	350,270
已逾期	2,944	4,253
	<b>667,443</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) 租賃押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簽訂新經營租賃合約的特權而支付的押金，以及本公司為確保租戶履行租賃協議而向租戶收取的押金。

### 15 借款

於二零一零年五月十八日，本公司發行了本金合共300,000,000美元的優先票據，年息為11.75%，每半年到期支付一次。優先票據將於二零一五年到期贖回。

誠如本公司於二零一零年五月十三日在發行章程中指出，優先票據由本集團在中國境外註冊成立或組成的一些附屬公司提供擔保（「附屬公司擔保人」）（附註17(a)(ii)）。此外，為了保障優先票據持有人的利益，本公司同意以各附屬公司擔保人的股本作抵押，以保證本公司履行贖回責任。

優先票據以攤銷成本列賬。並無任何優先票據預計於一年內到期贖回。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備

#### (a) 股息

##### (i) 本中期應付權益持有人的股息

本公司並無宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息(二零零九年六月三十日止六個月：無)。

##### (ii) 於本中期核准屬於上一財政年度應付權益持有人的股息

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
於下一年度中期核准上一財政年度的末期股息		
每股人民幣9.18分(截至2009年6月30日止6個月：		
每股人民幣7.62分)	2,019,600	1,524,000

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易

##### (i) 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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備 (續)

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

##### (i) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

##### (1) 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		

##### (2) 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
期內已行使	1.34	25,183
於2010年6月30日未行使	1.34	535,035
於2010年6月30日可行使	1.34	348,035

於二零一零年六月三十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42個月。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備 (續)

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

##### (i) 於二零零八年四月十五日授予的期權 (續)

##### (3) 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
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%

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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備 (續)

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

##### (ii) 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元的價款接受期權，以認購本公司股份。每份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

(1) 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：			
- 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
於下列日期授予僱員的認股權：			
- 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
	<u>1,100,000</u>		

(2) 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	-
期內已授出	1.69	<u>1,100,000</u>
於2010年6月30日未行使	1.69	<u>1,100,000</u>
於2010年6月30日可行使	1.69	<u>-</u>

於二零一零年六月三十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115個月。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備 (續)

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

##### (ii) 於二零二零年二月八日授予的期權 (續)

##### (3) 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	港幣0.424
股價	港幣1.640
行使價	港幣1.690
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)	53.905%
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)	10年
股息率	6.43%
無風險利率 (按外匯基金票據計算)	2.83%

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狀況條件授出。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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 17 或有事項

#### (a) 擔保

- (i) 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12(i))。於二零一零年六月三十日和二零零九年十二月三十一日所作出的擔保金額分別為人民幣1,137,395,000元和人民幣980,236,000元。在買方償還貸款本金後，相關的擔保責任和對存款的限制便隨之解除。
- (ii) 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在二零一零年五月十八日發行的優先票據提供擔保(參閱附註15)。

在本公司悉數支付最終付款並全面履行所有涉及優先票據的責任後，擔保便隨之解除。

### 18 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 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
1年內	83,591	123,364
1至5年	18,123	29,422
5年以上	2,357	2,496
	<b>104,071</b>	<b>155,282</b>

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 18 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 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
1年內	15,335	15,874
1至5年	34,978	78,454
5年以上	1,371	1,950
	<b>51,684</b>	<b>96,278</b>

### 19 資本承擔

就建造地下購物商場而言，本集團於二零一零年六月三十日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 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
已訂約	1,125,482	1,096,289
已授權但未訂約	2,551,805	1,248,794
	<b>3,677,287</b>	<b>2,345,083</b>

## 未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 20 重大關聯方交易和結餘

#### (a) 重大關聯方交易

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
以經營租賃方式向下列各方租出		
– 董事	11	9
– 其他關聯方	25	179
以經營租賃方式從下列各方租入		
– 其他關聯方	400	400