

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



## Renhe Commercial Holdings Company Limited

### 人和商業控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1387

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度全年業績公佈

人和商業控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈，本公司及其附屬公司（「本集團」或「人和商業」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核合併業績，連同上一財政年度之比較數字如下：

#### 合併收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	2	1,142,084	4,162,943
銷售成本	3	(448,666)	(1,059,117)
毛利		693,418	3,103,826
其他收入	4	4,122,570	1,965,772
行政費用		(340,706)	(253,442)
其他經營費用		(236,037)	(144,869)
經營溢利		4,239,245	4,671,287
融資收入		37,658	11,858
融資費用		(329,524)	(4,643)
融資（費用）／收入淨額	6	(291,866)	7,215
所得稅前溢利	5	3,947,379	4,678,502
所得稅	7	(103,902)	(640,934)
年度溢利		3,843,477	4,037,568
本公司權益股東應佔部份		3,843,477	4,037,568
本年度應付本公司權益股東的股息： 結算日後建議分派的末期股息	8	1,584,000	2,019,600
每股基本及攤薄盈利（人民幣分）	9	17.47	19.29

## 合併全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年度溢利	<u>3,843,477</u>	<u>4,037,568</u>
年度其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整後)： 換算境外業務的財務報表的匯兌差額	<u>(91,368)</u>	<u>7,232</u>
年度綜合收益總額	<u><u>3,752,109</u></u>	<u><u>4,044,800</u></u>
本公司權益股東應佔部份	<u><u>3,752,109</u></u>	<u><u>4,044,800</u></u>

# 合併資產負債表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備		398,292	252,671
投資物業		2,238,915	2,100,956
土地使用權		67,296	8,119
其他資產		1,425,320	778,039
遞延稅項資產		26,115	—
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,155,938</b>	<b>3,139,785</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		796,762	121,265
應收賬款和其他應收款	10	7,455,660	5,440,822
銀行結餘及庫存現金		8,819,006	4,904,426
<b>流動資產總額</b>		<b>17,071,428</b>	<b>10,466,513</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款和其他應付款	11	1,541,603	1,126,637
本期稅項		68,294	383,132
<b>流動負債總額</b>		<b>1,609,897</b>	<b>1,509,769</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>15,461,531</b>	<b>8,956,744</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>19,617,469</b>	<b>12,096,529</b>
<b>非流動負債</b>			
付息借款	12	5,808,456	—
遞延稅項負債		—	30,000
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,808,456</b>	<b>30,000</b>
<b>資產淨值</b>		<b>13,809,013</b>	<b>12,066,529</b>
<b>資本和儲備</b>			
股本	13	193,884	193,884
儲備		13,615,129	11,872,645
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>13,809,013</b>	<b>12,066,529</b>

附註：

## 1. 合規聲明

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

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。

### 會計政策的修訂

國際會計師公會頒佈了兩項經修訂《國際財務報告準則》、多項《國際財務報告準則》修訂和兩項新詮釋。這些準則和詮釋在本集團及本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的準則和詮釋變動如下：

- 《國際財務報告準則》第3號 (二零零八年修訂) – 「企業合併」
- 《國際會計準則》第27號修訂 – 「合併財務報表和單獨財務報表」

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

由於《國際財務報告準則》第3號 (二零零八年修訂) 和《國際會計準則》第27號修訂所引致的會計政策變動並無對當前或比較期間構成任何重大影響。相關會計政策變動的其他詳情如下：

- 由於採用了《國際財務報告準則》第3號 (二零零八年修訂)，在二零一零年一月一日或以後通過收購所進行的任何企業合併將根據《國際財務報告準則》第3號 (二零零八年修訂) 所載的新規定及詳細指引進行確認。當中包括以下會計政策變動：
  - 本集團就企業合併所產生的交易成本 (如介紹費用、法律費用、盡職調查費用以及其他專業和顧問費用等) 將於產生時列支，而之前相關交易成本是列作企業合併成本的一部分，因此影響了所確認的商譽數額。
  - 如果本集團在緊接取得控制權前持有被收購方的權益，該等權益將以假設在取得控制權當日已售出及按公允價值被重新收購方式處理。本集團以往就此採用遞進法處理，據此商譽猶如在各個收購階段累積計算。
  - 或然代價將於收購日按公允價值計量。其後計量或然代價出現與於收購日存在的事實及情況無關的變動將在損益中確認，而之前相關變動則確認為企業合併成本調整，因此影響了所確認的商譽數額。
  - 如果在收購日被收購方有累計的稅項虧損或其他暫時可抵扣差異，且未有符合遞延稅項資產的確認準則，則其後這些資產將在損益中確認，而非如以往政策般列作商譽調整。

根據《國際財務報告準則》第3號 (二零零八年修訂) 的過渡條文，這些新會計政策將預先應用於當前或未來期間進行的任何企業合併。有關確認遞延稅項資產變動的新政策亦將預先應用於在以往企業合併中所收購的累計稅項虧損及其他暫時可抵扣差異。

- 由於採用了《國際會計準則》第27號（二零零八年修訂），本集團將於二零一零年一月一日起採用以下政策的修訂：
  - 如果本集團收購在非全資附屬公司的額外權益，則有關交易將以與權益股東（非控股權益）以其擁有人身份進行交易的方式入賬，因此本集團將不會因相關交易而確認任何商譽。同樣地，如果本集團出售在附屬公司的部分權益，但仍保留控制權，有關交易亦將以與權益股東（非控股權益）以其擁有人身份進行交易的方式入賬，因此本集團將不會因相關交易而確認任何損益。以往有關交易分別視作遞進交易及部分出售項目。
  - 如果本集團失去在附屬公司的控制權，有關交易將以出售在該附屬公司的全部權益入賬，而本集團保留的任何剩餘權益則以假設被重新收購的方式按公允價值確認。有關交易以往列作部分出售項目。

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

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

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

## 2. 收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營租賃	154,336	129,369
轉讓經營權	987,748	4,033,574
	<u>1,142,084</u>	<u>4,162,943</u>

本集團以單一分部形式－即地下購物商場業務管理業務。本集團最高行政管理人員以集團為基礎評估表現和分配資源。因此本集團並無呈報經營分部信息。

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。

## 3. 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。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營租賃	72,400	60,057
轉讓經營權	376,266	999,060
	<u>448,666</u>	<u>1,059,117</u>

## 4. 其他收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	69,767	58,978
出售附屬公司收益淨額 (附註(i))	4,052,905	1,906,800
出售物業和設備虧損淨額	(102)	(6)
	<u>4,122,570</u>	<u>1,965,772</u>

(i) 出售附屬公司

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

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

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

於二零一零年十二月三十一日，維爾京附屬公司的合併資產淨值總額如下：

	二零一零年 人民幣千元
已出售資產淨值：	
物業和設備	9,414
投資物業	1,175,154
土地使用權	37,548
應收賬款和其他應收款	364,796
現金和現金等價物	530,179
應付賬款和其他應付款	<u>(2,198,845)</u>
	(81,754)
出售所得的收益淨額	<u>4,052,905</u>
	<u><u>3,971,151</u></u>



## 5. 所得稅前溢利 — 其他項目

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
折舊		
— 投資物業	72,173	57,086
— 物業和設備	22,692	8,208
土地使用權攤銷	227	407
廣告費用	69,765	53,109
修理和維護	57,147	30,216
公用事業費用	23,516	15,669
經營租賃費用	22,311	18,741
核數師酬金		
— 審核服務	7,861	7,032
— 稅務服務	150	—
應收投資物業租金減直接開支人民幣25,180,000元 (二零零九年：人民幣13,675,000元)	(129,156)	(115,694)

## 6. 融資(費用)/收入淨額

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	37,658	11,858
融資費用		
— 利息支出 <sup>(i)</sup>	(314,267)	—
減：資本化為投資物業的利息開支*	58,540	—
	(255,727)	—
— 外匯虧損淨額	(73,670)	(4,560)
— 銀行手續費及其他	(127)	(83)
	(329,524)	(4,643)
	<u>(291,866)</u>	<u>7,215</u>

\* 借款成本已按年利率12.52% (二零零九年：零) 進行資本化。

<sup>(i)</sup> 於二零一零年，本公司發行了本金合共900,000,000美元的優先票據，實際利率分別為12.52%、13.72%和13.67%。該等優先票據的名義年利率分別為11.75%和13%。有關優先票據的詳情載於附註12。



## 7. 所得稅

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
年度準備		
— 中國企業所得稅	160,017	685,675
<b>遞延稅項</b>		
— 暫時性差異的撥回和產生	(56,115)	(44,741)
	<b>103,902</b>	<b>640,934</b>

- (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) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，由二零零八年一月一日起，本集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%。本集團於中國境內尚未全數使用五年減免稅期(即首兩年免稅和其後三年按適用稅率減免50%稅款)的附屬公司，將可繼續享有減免稅期的優惠。
- (iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業(「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。由於本集團旗下外商投資企業的控股公司乃香港公司(「本集團的香港控股公司」)，故本集團按5%預提稅稅率計徵相關預提稅。
- 於二零一零年，隨著當局實施《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009] 601號)，本集團的香港控股公司須獲得稅務機關認定「受益所有人」身份，才能按5%計徵相關預提稅。於二零一零年十二月三十一日，本集團正在向當局提出申請。
- (iv) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (v) 由於本集團並無在本年度賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。

## 8. 股息

### (a) 屬於本年度的股息

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
結算日後建議分派末期股息每股普通股人民幣7.20分 (二零零九年：人民幣9.18分)	<u>1,584,000</u>	<u>2,019,600</u>

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。

### (b) 屬於以往財政年度的股息，並於本年度核准和派發

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內批准及派付的以往財政年度 末期股息每股人民幣9.18分 (二零零九年：人民幣7.62分)	<u>2,019,600</u>	<u>1,524,000</u>

## 9. 每股基本及攤薄盈利

於二零一零年十二月三十一日，每股基本盈利是按照本公司普通股權益持有人的應佔溢利人民幣3,843,477,000元（二零零九年：人民幣4,037,568,000元）以及已發行普通股的加權平均數22,000,000,000股（二零零九年：20,926,027,000股）計算如下：

### 普通股的加權平均數

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
於一月一日已發行的普通股 發行股份的影響	<u>22,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
	-	926,027
於十二月三十一日普通股的加權平均數	<u>22,000,000</u>	<u>20,926,027</u>

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

## 10. 應收賬款和其他應收款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收賬款 (附註(ii))	1,654,460	2,499,423
建築工程按金	–	280,000
出售附屬公司應收款 (附註(v))	5,521,314	2,261,637
銀行存款	10,085	367,761
其他	276,171	38,371
	<u>7,462,030</u>	<u>5,447,192</u>
減：呆賬準備	<u>6,370</u>	<u>6,370</u>
	<u><u>7,455,660</u></u>	<u><u>5,440,822</u></u>

應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。

### (i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%現金，剩餘的70%大多由買方通過商業銀行的貸款清付。於二零一零年十二月三十一日，本集團正在就新建地下購物商場的部份買家的貸款與銀行進行安排。

### (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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
未逾期	<u>520,355</u>	<u>1,885,104</u>
逾期六個月以內	1,121,559	570,000
逾期超過六個月	<u>12,546</u>	<u>44,319</u>
逾期金額	<u><u>1,134,105</u></u>	<u><u>614,319</u></u>
	<u><u>1,654,460</u></u>	<u><u>2,499,423</u></u>

### (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從應收賬款中撇銷。

#### (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餘款計提任何減值準備。

本集團的信貸風險主要源自應收賬款和其他應收款。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察信貸風險的額度。

本集團對所有要求超過某一特定信貸金額的客戶進行信貸評估。鑑於本集團要求租戶提前支付租金和其他服務費，應收租金和服務費的信貸風險被視為較低。對於涉及經營權買方的應收賬款餘額，本集團一般會安排銀行向買方提供融資，金額不超過購買總價款的70%，並為買方履行還款義務提供擔保。

#### (v) 出售附屬公司應收款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於以下年度出售		
附屬公司應收價款：		
– 二零一零年	2,779,807	–
– 二零零九年(i)	541,022	1,704,435
其他應收款(ii)	2,200,485	557,202
	<u>5,521,314</u>	<u>2,261,637</u>

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

(ii) 其他應收款是指就對於被出售的附屬公司於出售日期的應收款項。

### 11. 應付賬款和其他應付款

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預收款項	(i)	134,709	167,600
應付建築工程款項	(ii)	500,029	354,523
其他應付稅項	(iii)	10,818	126,316
按金	(iv)	408,908	325,358
應付薪金及福利費用		61,677	76,519
應付專業服務費用		15,673	7,104
應付利息		232,282	
其他		177,507	69,217
		<u>1,541,603</u>	<u>1,126,637</u>

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

(ii) 於每個結算日，應付建築工程款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內到期	497,081	350,270
已逾期	2,948	4,253
	<u>500,029</u>	<u>354,523</u>

(iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，相當於總收入的5%。

(iv) 租賃按金主要是指租戶為享有在經營租賃合同期滿時續租，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按金，以及本集團為確保客戶履行租賃協議而向客戶收取的按金。

## 12. 附息借款

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
二零一五年優先票據	(i)	1,936,133	—
二零一六年優先票據	(ii)	3,872,323	—
		<u>5,808,456</u>	<u>—</u>

所有附息借款均以攤銷成本列賬。並無任何附息借款預計於一年內清償。

(i) 於二零一零年五月十八日，本公司發行了300,000,000美元的優先票據（「二零一五年優先票據」）。二零一五年優先票據的年息率為11.75%，每半年支付一次，將於二零一五年到期贖回。

(ii) 於二零一零年九月十日及二零一零年十一月十五日，本公司合共發行了600,000,000美元的優先票據（「二零一六年優先票據」）。二零一六年優先票據的年息率為13%，每半年支付一次，將於二零一六年到期贖回。

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

## 13. 股本

### 股本

	二零一零年		二零零九年	
	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	<b>40,000,000</b>		<b>40,000,000</b>	
已發行及繳足股本：				
於一月一日	<b>22,000,000</b>	<b>193,884</b>	20,000,000	176,253
發行股份	-	-	2,000,000	17,631
於十二月三十一日	<b>22,000,000</b>	<b>193,884</b>	<b>22,000,000</b>	<b>193,884</b>

### 股息

董事會已議決提議向於二零一一年七月八日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣7.20分（相等於約8.56港仙）。末期股息於二零一一年六月二十三日舉行的股東周年大會獲得批准後，預期約於二零一一年七月二十八日派付予股東。人民幣兌港幣乃按照中國人民銀行於二零一一年三月二十二日公佈的人民幣兌港幣之中間價匯率1.00港元兌人民幣0.84123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二零一一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

本公司將於二零一一年七月五日星期二至二零一一年七月八日星期五期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續，於該段期間將不會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，最遲須於二零一一年七月四日星期一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。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

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

### 運營總建築面積翻了一番

截至二零一零年十二月三十一日，本集團的運營總建築面積達732,088平方米（「平方米」），與二零零九年同期相比增長了超過一倍以上（截至二零一一年三月止為1.12百萬平方米）。本集團的運營總建築面積包含持續租賃和已售出但仍提供物業管理服務或諮詢服務的兩個部份。

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

### 在建項目及儲備項目均創歷史新高

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



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

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

#### 項目儲備（包括在建項目）

在建／裝修項目		開工 總建築面積 — 平方米
1	河北邯鄲項目	68,880
2	福建莆田項目	50,600
3	哈爾濱項目六期	72,630
4	重慶巴南項目一期	57,600
5	重慶大渡口項目一期	39,068
6	江西贛州項目	48,400
7	河南安陽項目	23,568
8	遼寧錦州項目一期	51,261
9	湖南岳陽	80,206
10	海南三亞	132,000
11	遼寧瀋陽項目二期	306,066
12	廣東東莞虎門一期	446,642
合計		<u><u>1,376,921</u></u>

已獲得立項批文		立項批准 總建築面積 — 平方米
1	山東煙台	86,000
2	河北秦皇島	107,571
3	廣東東莞虎門二期	280,758
4	哈爾濱項目四期	15,738
5	哈爾濱項目五期	10,000
6	廣州項目二期	48,000
7	天津項目	121,220
8	湖北武漢西北湖項目	450,000
9	深圳項目	160,000
10	河南鄭州項目二期	350,000
11	江蘇無錫太湖廣場	250,000
12	河南洛陽項目	194,840
13	安徽蕪湖項目	150,000
14	山東青島項目	500,000
15	雲南昆明項目	200,000
16	江西南昌八一大道項目	162,000
合計		<b>3,086,127</b>
總計		<b>4,463,048</b>

## 財務回顧

### 收入

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

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

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

## 轉讓經營權

由轉讓經營權產生的收入已於經營權的重大風險及回報轉讓予買方時確認。於二零一零年財政年度，由轉讓經營權產生的收入為人民幣987.7百萬元，較去年的人民幣4,033.6百萬元下跌75.5%。於二零一零年，本集團已轉讓各個項目的36,055平方米，較二零零九年的119,258平方米減少。於本期間的轉讓主要包括武漢漢正街項目的22,322平方米及哈爾濱索菲亞收購項目的5,545平方米。由於項目的地點有所不同，本年度的平均轉讓價為每平方米人民幣27,396元，低於去年的每平方米人民幣33,822元。

## 租金收入

由於本集團的經營租賃收入全部來自出租地下商城商舖，本集團於特定期間的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。

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

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

## 銷售成本

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

## 毛利

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

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

## 其他收入

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

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

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

### 行政費用

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

### 其他經營費用

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

### 財務收入

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

### 財務費用

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

### 銀行存款

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

## 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣21,227.4百萬元（二零零九年：人民幣13,606.3百萬元）。本公司二零一零年度權益持有人應佔溢利為人民幣3,843.5百萬元（二零零九年：人民幣4,037.6百萬元）。本集團透過於二零一零年五月十八日發行總額為300,000,000美元的二零一五年優先票據並於二零一零年九月十日及二零一零年十一月十五日發行總額為600,000,000美元的二零一六年優先票據籌集所得款項淨額人民幣5,801.7百萬元，令本集團的資本實力加強。二零一五年優先票據年息率為11.75%，每半年支付一次，將於二零一五年到期贖回，而二零一六年優先票據年息率為13%，每半年支付一次，將於二零一六年到期。

就二零一零年十二月三十一日的可供動用財務資源而言，本集團的可供動用銀行存款和現金總額為人民幣8,819.0百萬元。

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

本集團主要以其營運產生的循環現金流量償還債項。連同首次公開發售及增發所得款項，董事會深信本集團有充裕的財務資源應付其日後償還債項的需求，並支持其營運資金及未來業務擴充的資金需求。

## 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制定的匯兌限制所規管。本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團以中國附屬公司的功能貨幣（人民幣）和海外集團實體的功能貨幣（港幣）以外的貨幣為單位進行的融資交易均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值還是升值，都會影響本集團的業績。本集團目前並無對外匯風險作出對沖，但本集團或將於日後採取對沖措施。

## 資本承擔

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



## 或有負債

### 擔保

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

### 人力資源

於二零一零年十二月三十一日，本公司聘用2,223名員工（二零零九年：2,113名）。本公司僱員的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零一零年十二月三十一日止年度的薪酬總額約人民幣203.7百萬元（二零零九年：約人民幣140.3百萬元）。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。

### 前景展望

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

首先，本集團將促使其在中國的在建項目盡快完工並投入運營（相當於1.38百萬平方米）。本集團預期河北省邯鄲項目（68,880平方米）和福建省莆田項目（50,600平方米）將會在二零一一年第二季度盡早投入運營。其餘項目也將會陸續投入運營。本集團預期集團的可出售總建築面積、運營管理總建築面積以及租金和其他相關收入也必定會在不遠的將來得到逐步提升。此外，本集團力爭將其以往的成功模式（例如：哈爾濱人和春天－在二零零八年收購後的一年內租金水平翻了三倍，並且從30%-40%的出租率提升到了100%）複製在近期收購的無錫項目上（總建築面積390,626平方米）。不久的將來本集團預期將在此項目中獲得更好的經濟回報。

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

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

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

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

## 審核委員會

本公司已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「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十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 遵守企業管治常規守則

本公司上市後一直採用載於守則的守則條文，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。

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



## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向全體董事作出具體查詢後，每一位董事確認，就彼等的證券買賣（如有）而言，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所列明的規定準則。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會擬於二零一一年六月二十三日舉行。股東週年大會通告將於稍後刊登並寄予股東。

## 致謝

人和商業成功的每一點滴，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。

承董事會命  
人和商業控股有限公司  
主席  
戴永革

香港，二零一一年三月二十四日

於本公佈日期，董事會包括執行董事為戴永革先生、張大濱先生、王宏放先生、王春蓉女士、王魯丁先生及林子敬先生；非執行董事為秀麗•好肯女士、蔣梅女士、張興梅女士、何智恒先生及遲淼先生；獨立非執行董事為范仁達先生、王勝利先生及王一夫先生。

\* 僅供識別