

年度報告 2008



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



恢宏的鄭州

“地一大道” 施工現場







舒適的  
購物環境，人流匯聚





# 目錄

02	公司資料
03	財務摘要
04	公司簡介
16	董事局主席報告書
20	管理層討論及分析
35	董事及高級管理人員簡介
44	董事會報告
55	公司管治報告
61	獨立核數師報告
63	合併損益表
64	合併資產負債表
66	資產負債表
67	合併權益變動表
68	合併現金流量表
70	財務報表附註
124	四年財務摘要

## 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

### 非執行董事

秀麗•好肯

蔣梅

張興梅

何智恒

賀象民

遲森

### 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

## 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

## 法律顧問

諾頓羅氏香港

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

哈爾濱銀行

## 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

## 總部

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

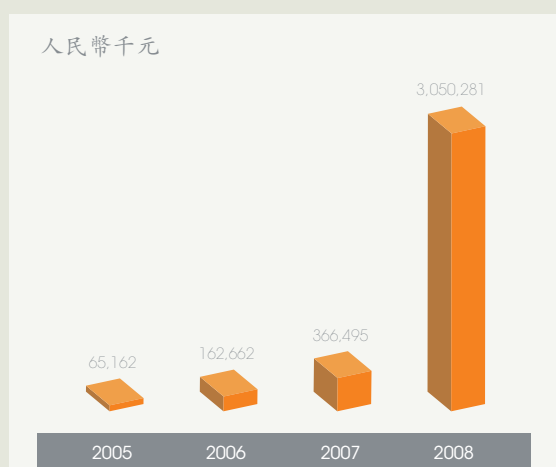
1712-1716室

## 投資者關係

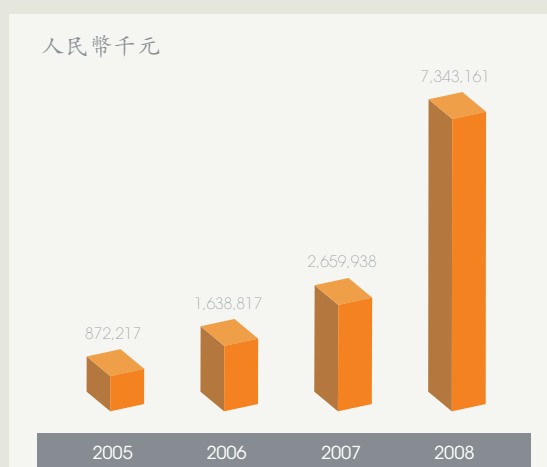
公司網址：[www.renhebusiness.com](http://www.renhebusiness.com)

香港聯合交易所上市編號：1387

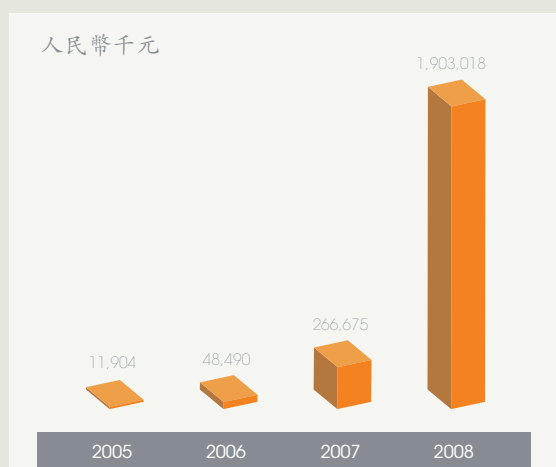
收入



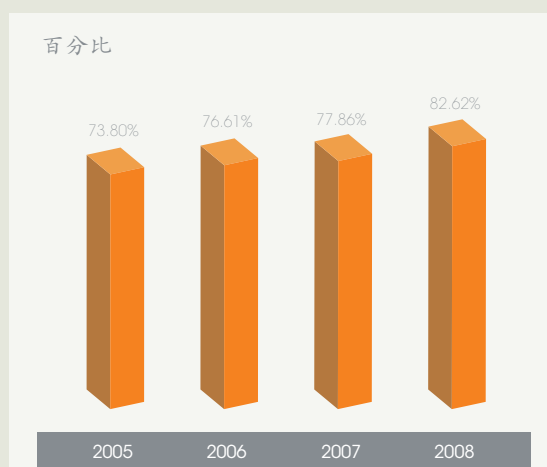
於十二月三十一日的總資產



本集團權益持有人應佔溢利



毛利率



## 里程碑

一九九一年

哈爾濱項目第一期開始興建

一九九二年

哈爾濱項目第一期正式開業

二零零零年

哈爾濱項目第二期興建並落成

二零零一年

哈爾濱項目第二期正式開業

二零零三年

哈爾濱項目第三期興建並落成

二零零四年

哈爾濱項目第三期正式開業

二零零五年

廣州項目第一期廣州地一大道  
開始興建

二零零七年

廣州項目第一期廣州地一大道  
正式開業

鄭州項目第一期開始興建

重組業務及公司架構，為海外  
上市鋪路

二零零八年


完成私募股權投資

在香港聯合交易所主板上市

鄭州項目第一期正式開業



## 公司發展戰略



**本**集團致力於在中國大中城市繁華批發商圈的主要街道下方開發、運營地下商城。我們將充分利用於哈爾濱、廣州、鄭州、瀋陽等城市所取得的成功經驗，將業務迅速拓展至中國各大中城市，力爭在未來幾年內數以倍計地擴大經營規模，鞏固並加強本集團的市場領導地位。本集團的長遠目標是建造以「地一大道」為品牌的全國性批發市場營銷網絡，成為能夠為業戶提供在服裝批發和其它領域具有最佳成功機會的地下商城開發商和營運商，並為業戶提供優質的服務和舒適的環境。◆



# 公司的競爭優勢

本集團通過十多年的探索和實踐，已形成了獨特、高效和富有競爭力的商業模式，其特點可概括為以下六個方面：

## 1. 所運營的商城商業價值巨大

巨大的商業價值源自於地理優勢和結構優勢。

### (1) 地理優勢

本集團所經營的地下商場均位於大中城市批發商團交通要道的下方，地理位置優勢十分明顯，具有巨大的商業價值。商場眾多出入口連接地面商業樓宇和各類公交系統，交通發達，人流匯聚，為商戶提供了廣闊的商機，也贏得了眾多商家的青睞。





## 公司的競爭優勢

### (2) 結構優勢

商城內部均採用步行街式的結構，布局合理，大大提高了商城的整體利用率和商業價值。此外，我們以批發市場定位、按零售市場設計的規劃理念，為客戶和商家提供了舒適、潔淨的購物環境，吸引了強勁的自然人流。





## 公司的競爭優勢

### 2. 卓越的盈利能力

本集團卓越的盈利能力，主要得益於集團強大的成本優勢和在戰略定位、營銷策略上的成功。

#### (1) 成本優勢明顯

我們所有的地下商城均享有政府相關的政策措施優惠，具有週邊商業物業無可比擬的成本優勢。

#### (2) 戰略定位準確

本集團致力於構建批發市場營銷平台。批發市場具有高盈利的特徵，並且由於市場商鋪經常處於供不應求的狀態，租金長遠的上升潛力大。

#### (3) 定價策略成功

本集團憑藉巨大的成本優勢，採用靈活主動的定價策略，成功地保證了商城在開業時達到100%的出租率，從而使得我們的商城迅速形成最佳的商業氛圍，更快地進入了穩定增長階段。

### 3. 形成了大規模可複製的商業模式

眾所周知，批發市場一般都是長期、自發演變而成，不具有可複製性。而本集團的獨特之處，正是運用其成功的商業模式，打造以「地一大道」為品牌的全國性批發市場網絡。

#### (1) 中國可開發的地下空間巨大

中國目前有大量的批發商圈存在，而其地下空間大都處於閒置狀態。



## 公司的競爭優勢

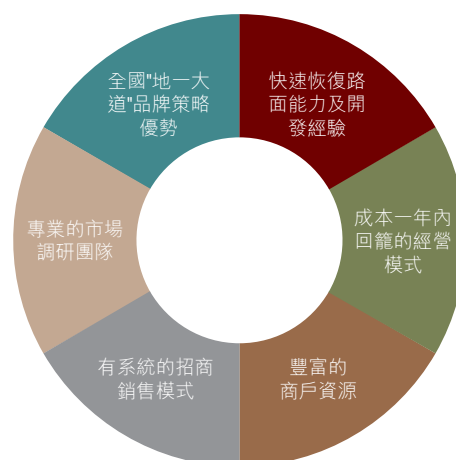
### (2) 政府政策法規大力支持

目前中國有關地下空間開發的法律法規日趨完善，中國政府也支持並鼓勵民營和外資企業投資開發地下空間。

### (3) 集團已經形成了完整的项目運行系統

本集團積累了十七年成功的地下空間開發經驗，已建立了一個可以支持大規模複製人和獨特商業模式的運營系統。包括：

- (1) 極強的協調能力：所有工程均在一個月內恢復地面交通，從開工到開業均在一年內完成；
- (2) 成本一年內回籠的經營模式：通過轉讓20-30%商鋪（按建築面積算）的經營權，一次性全面回收建築開發成本；
- (3) 經驗豐富的專業市場調研團隊為項目的正確選址提供了最大限度的保證；
- (4) 龐大的全國商戶數據庫和五千多戶商戶基礎；
- (5) 形成了有系統的招商銷售模式，項目開業時達到了100%的出租率；
- (6) 成功地運用「地一大道」品牌策略。



## 公司的競爭優勢

### 4. 進入壁壘高，目前競爭壓力不大

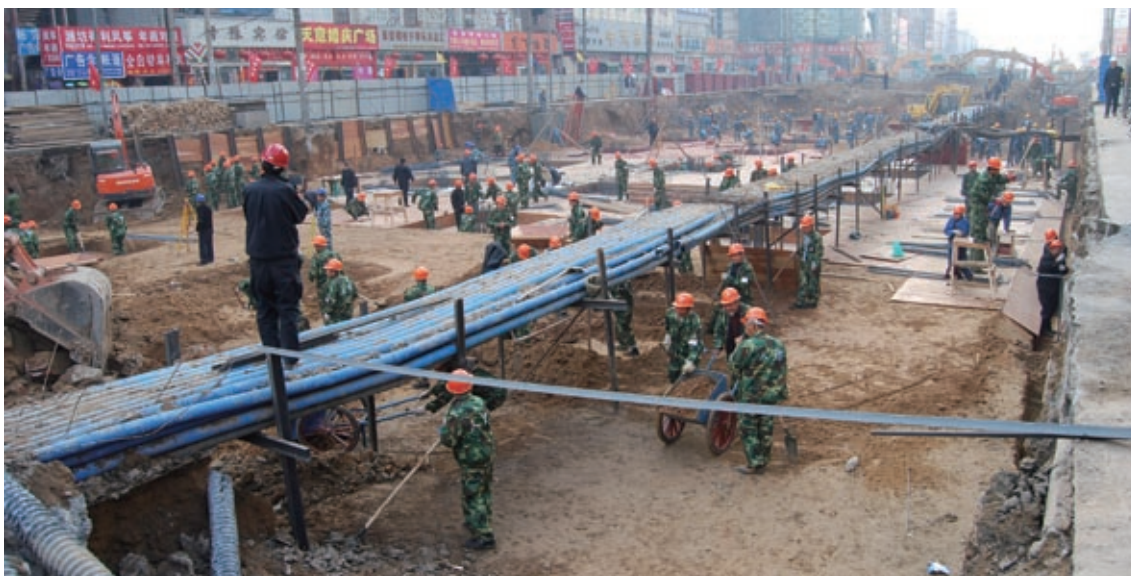
本集團在項目開發和招商運營方面均具有無法比擬的優勢：

#### (1) 項目開發優勢

由於我們的項目均位於城市黃金商圈並鄰近主要交通樞紐，且地下工程施工涉及範圍大，對城市秩序尤其是交通方面影響重大，因此能否在短期內恢復地面交通、對市民生活影響最小化便成為地方政府的首要關注點。良好的溝通協調能力使本集團能高效地與政府各部門和電力、自來水、燃氣、電信及電纜公司等公共服務部門通力合作，迄今為止，所有工程均在一個月



內便完成地面工程並恢復地面交通，從動工到投入運營也不超過一年，從而最大限度地減少了地下工程對城市交通及居民日常生活的影響。本集團豐富的開發經驗和成功的往績記錄，使我們在項目審批中獲得地方政府的高度信任和支持，具有絕對的優勢。





## 公司的競爭優勢

### (2) 招商運營優勢

本集團擁有一支專業的市場調研隊伍，通過深入細致的調查研究及資料分析，建立起龐大的批發商及零售商的信息資料庫，從而在招商時能有的放矢、精準高效。同時，本集團致力於與商戶建立長期友好合作關係，大批的忠實客戶積極追隨人和的步伐在全國拓展其批發營銷網絡，從而保證了本集團的招商工作得以在短時間內順利完成。



本集團相信，我們在施工和招商運營中所突現出的核心競爭力，使本集團在中國地下商城發展領域一支獨秀，並將在相當時期內繼續保持領導地位。



## 公司的競爭優勢

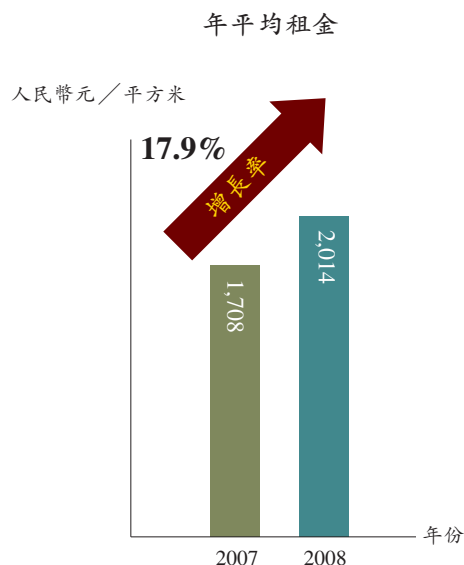
### 5. 成長空間廣闊

#### (1) 新項目開發和全國網絡形成

通過過去17年的積累，本集團已經步入發展的快車道。二零零八年的上市是本集團發展的重要里程碑。我們在今後數年內，將加大拓展力度，並逐漸形成以北方重鎮（哈爾濱、長春、烏魯木齊）—環渤海（北京、天津、瀋陽、大連）—中原內陸（鄭州、武漢、合肥、濟南）—西南（成都、西安、昆明）—長三角（上海、杭州、南京、溫州）—珠三角（廣州、深圳、東莞）為支點的由北至南、從東到西覆蓋全國的商業網絡，並利用此網絡優勢在經營效益和規模上取得飛躍性進步，給股東以優厚的回報。

#### (2) 租金上升空間大

首先，由於我們的開發成本低，商城的租金水平比之週邊商城有較大的優勢，提升空間大；其次，由於我們的商城經營的是中低檔服裝服飾的批發業務，即使面對當前低迷的經濟形勢，銷售增長動力依然強勁；最後，我們的商城作為商戶批發業務的展示平台，市場需求一直極其旺盛，租金上漲的潛力和空間都較大。



### 6. 擁有經驗豐富的管理團隊

本集團的高級管理隊伍在開發及經營地下商場方面平均擁有超過12年的經驗，正是他們豐富的管理知識和營運經驗、領先行業的管理理念和駕馭市場的能力，開創及拓展了本集團獨特的商業模式。多年來，他們充分地把握了市場機遇，適時地制定和調整了企業的發展戰略，超前地評估和有效地管理風險，從而引領集團不斷地走向成功。此外，本集團亦擁有多支訓練有素，並具有多年管理經驗的地方項目管理團隊。我們相信，在管理團隊的帶領下，本集團多年來形成的強大的凝聚力、卓越的執行力和銳意進取的創新精神，都將為本集團未來可持續發展提供源源不斷的動力。



# 公司現有項目介紹

## 1. 哈爾濱項目第一期

哈爾濱項目第一期位於哈爾濱市南崗區商圈東大直街地下。該項目共分兩層，總建築面積約為15,920平方米，主要經營女裝、時裝服飾的批發和零售業務。

## 2. 哈爾濱項目第二期

哈爾濱項目第二期位於哈爾濱市南崗區商圈東大直街及革新街地下。該項目由東大直街和革新街兩部份組成，總建築面積約為26,829平方米。其中東大直街部份共分兩層，總建築面積約為15,393平方米，與哈爾濱項目第一期相連接，可視為哈爾濱項目第一期的延伸，是女裝、童裝批發及零售市場。



革新街部份也分兩層，總建築面積約為11,436平方米，主要經營農副產品的批發和零售。

## 3. 哈爾濱項目第三期

哈爾濱項目第三期位於哈爾濱市南崗區商圈果戈里大街地下。該項目共分兩層，總建築面積約為21,015平方米。上層租戶以品牌時裝的批發及零售為主，下層租戶為牛仔服飾及休閒服裝分銷商。

## 公司現有項目介紹

### 4. 廣州項目第一期（廣州地一大道）

廣州項目第一期位於廣州市站前路及站南路地下，地處廣州火車站商圈，是全球最大型的服裝分銷中心之一。該項目佔據地下兩層，總建築面積約為47,554平方米。廣州地一大道主要經營服裝批發及零售，並根據租戶經營種類不同，劃分為童裝街、內衣街、時尚女裝街、外貿服裝街、靚仔街、韓國城、商務休閒男裝街等。



### 5. 鄭州項目第一期



鄭州項目第一期位於鄭州市大同路、福壽街、敦睦路、喬家門路及喬家門南路地下，毗鄰鄭州火車站商圈。該項目佔據地下兩層，總建築面積約為94,180平方米，主要經營服裝服飾的批發和零售。



## 公司現有項目介紹

### 6. 瀋陽項目第一期

瀋陽項目第一期位於瀋陽市長江街（崇山中路與昆山中路之間）及碧塘公園地下。該項目總建築面積約為108,362平方米，主要經營服裝服飾的批發和零售。



### 7. 哈爾濱人和春天項目

哈爾濱人和春天項目位於哈爾濱市道里區石頭道街及買賣街地下，總建築面積約為16,800平方米，主要經營服裝批發和零售。二零零八年底，本集團正式併購位於哈爾濱市道里區的原時尚廣場，並改名為「人和春天」。



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，欣然向各位股東報告截至二零零八年十二月三十一日止財政年度全年業績。

二零零八年，本集團在全球經濟面臨前所未有的挑戰、各行各業經營環境趨於嚴峻的不利情況下，依然取得了驕人的業績。回顧期內，集團於哈爾濱、廣州等原有項目繼續保持100%的出租率，於鄭州、瀋陽等地之新項目進展十分順利。截至二零零八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3,050百萬元及人民幣2,520百萬元，較上年度分別增長732.3%和783.1%。年度股東應佔純利為人民幣1,903百萬

元，較上年人民幣267百萬元大幅增長613.6%。董事會建議派發二零零八年度之末期股息，每股人民幣7.62分。

二零零八年是本集團發展史上的一個重要里程碑。本公司於二零零八年十月二十二日成功在香港聯合交易所主板上市，募集資金33.9億港元。在金融海嘯剛剛爆發、全球股市一片慘淡的環境下成功上市，是投資者對本集團優良的業績和亮麗的盈利前景投下的信心一票。成功上市集資不僅為本集團開拓了國際資本市場的平台，大大地加強了本集團的財務資源，而且迅速地提升了本集團的知名度和信譽度，有力地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。





本集團一直致力於在中國大、中城市繁華批發商圈的主要街道下方開發、運營地下商城。集團於回顧期內，通過在經營規模和區域上的快速擴張，進一步鞏固了其在行業中的領導地位。目前集團旗下的地下商場總建築面積，已較二零零七年底大幅增長，而經營版圖也由原來的哈爾濱、廣州拓展到鄭州、瀋陽等服裝批發中心城市。同時，集團繼續加快實施全國重點城市業務布局戰略，以鞏固和增強市場競爭優勢。目前，集團已獲得廣州二期、天津、哈爾濱四、五、六期、南昌、武漢、深圳、鄭州二期和洛陽等10個項目的國家相關批文，其總建築面積超過130萬平方米。集團也針對北京、長沙、成都、重慶、杭州、合肥、西安、上海、太原、石家莊、南京、福州、烏魯木齊、濟南、呼

浩特、大連、長春、昆明、溫州、石獅、東莞、無錫、南寧、義烏等地的項目進行可行性研究或已遞交開發申請。

集團「地一大道」品牌推廣策略取得了滿意的成果。伴隨着集團全國開發戰略的啟動，「地一大道」的品牌不僅在已運營的城市具有強大的品牌影響力，而且也正被打造成全國性的知名品牌。「地一大道」作為一個強有力的商貿展示平台，借助先進的營銷手段和優良的服務質量，以與商戶共同成長為經營理念，贏得了廣大商戶和顧客的信賴，為集團實現長期的可持續發展奠定了重要基礎。正是憑藉「地一大道」這一品牌優勢，鄭州「地一大道」在短短數天裏，就成功地完成了招商。而我們的廣州

第二期項目和哈爾濱第五、六期項目，在工程尚未動工的情況下，招商就獲得了圓滿的成功。

回顧期內，集團積極物色符合自身戰略方針及投資回報目標的收購機會。於二零零八年十二月，集團併購了位於哈爾濱市道里區的原時尚廣場並更名為「人和春天」。人和春天主營服裝服飾批發及零售，總建築面積16,800平方米。由於併購前深入細致的調研、充足的商戶儲備、合理高效的商場規劃、準確的市場定位以及卓越的執行力，本集團在入駐後的很短時間裏，就徹底改變了原商場環境雜亂、經營無序、人氣不旺的局面，「人和春天」成為繁華的道里商圈中一道新的靚麗風景線，租金水平也在短期內迅速上升。「人和春天」的併購成功，充分印證了本集團先進的管理理念和雄厚的經營實力。預期「人和春天」將為本集團帶來良好的回報。

回顧期內，適逢席捲全球的金融海嘯爆發，對世界各地的經濟均造成巨大傷害。但從本集團各商場的經營情況看，除廣州「地一大道」少量外銷區域外，金融風暴並未對旗下的各大商城造成明顯的影響。主要原因是本集團商城經營的是中、低檔的服裝批發，具有較大的剛性需求，而且金融海嘯在某種程度上促使了大眾的消費從高端轉向了中低端。預期隨着中國城市化進程的加快和國內需求潛力的進一步釋放，本集團將繼續保持良好的經營態勢。

二零零八年本集團出色的表現，再一次充分體現了人和商業卓越的執行力，以及「人和模式」的復制能力。

本集團相信，中國政府將一如既往地支持並鼓勵外資和民營企業投資地下空間的開發。中國目前存在着大量的批發商圈，而其地下空間基本處於閒置狀



態，因此批發商圍地下空間的開發前景無比廣闊。本集團將緊緊抓住這一歷史發展機遇，精心挑選價值巨大的批發商圍進行地下開發，配合快速開發能力和卓越的市場執行力，進一步鞏固本集團在中國地下商城領域的龍頭地位。預期未來數年，本集團每年的新開發面積將不斷地實現跳躍性增長。

展望未來，本集團對我們的計劃及策略充滿信心，相信通過不懈的努力，我們一定能夠為社會創造更大價值，為股東帶來豐碩的回報。

最後，人和商業取得的每一點成就，都離不開董事會成員、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、股東和業務合作夥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。

主席

戴永革

二零零九年四月二十七日

## 業務回顧

回顧期內，集團新項目的建設和招商以及原有項目的租售均取得了理想進展。新項目建設方面，集團完成了鄭州項目第一期94,180平方米的開發。值得一提的是，鄭州「地一大道」僅用了23天就恢復了路面的交通，成功兌現了我方對當地政府的承諾，為集團今後在各地發展新項目創造了十分有利的條件。同時其招商情況也令人滿意，並已於二零零八年底正式開業。在原有項目的租賃方面，集團哈爾濱項目第一、二、三期和廣州項目第一期全部實現100%出租，目前部份商場如廣州一期項目的二手租金明顯高於本集團現有租金水平，表明本集團的平均租金水平在原有租約期滿後具有一定的上升空間。另外，期內集團共轉讓了建築面積73,977平方米的商舖經營權。轉讓商舖經營權使得本集團可以一次性全面回收建築開發成本，既有效地降低資金成本，也保證了本集團項目開發能夠持續、有序地進行。

於回顧期後及本次業績公佈前，本集團成功地以每平方米人民幣45,000元的價格轉讓了瀋陽「地一大道」30,000平方米（建築面積）的經營權。另外，還獲得了總建築面積為194,840平方米的洛陽項目的國家相關批文。

## 財務回顧

### 財務表現

於截至二零零八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。本集團於二零零八年全年收入按年增加732.3%至人民幣3,050,281,000元，而本年度股東應佔溢利為創紀錄的人民幣1,903,018,000元，較二零零七年強勁增長613.6%。每股基本盈利為人民幣10.82分，而去年同期為每股人民幣1.57分，大幅上升人民幣9.25分。

### 收入

二零零八年全年的收入為人民幣3,050,281,000元，較二零零七年的人民幣366,495,000元上升732.3%，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14倍至人民幣2,868,196,000元。

	二零零八年	二零零七年	變動	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	百分比
租金收入	<b>182,085</b>	176,505	5,580	3.2%
轉讓經營權	<b>2,868,196</b>	189,990	2,678,206	1,409.7%
收入	<b>3,050,281</b>	366,495	2,683,786	732.3%



## 轉讓經營權

本集團於有關經營權的重大風險及回報均已轉讓予買方時，將轉讓經營權收入確認入賬。於二零零八年的財政年度來自轉讓經營權的收入為人民幣2,868,196,000元，較去年的人民幣189,990,000元大幅上升1,409.7%，主要由於年內實現轉讓面積的增加及平均實現轉讓價格的上漲所致。其中以廣州項目第一期及鄭州項目第一期的表現最為突出。廣州項目第一期共轉讓了28,729平方米，平均轉讓價格為每平方米人民幣46,786元，於二零零八年十二月底開業的鄭州項目第一期共轉讓建築面積22,792平方米，平均轉讓價格為每平方米人民幣43,694元。

從轉讓價格趨勢上看，本集團商城具有較大的上升空間。以具有代表性的廣州項目第一期為例，二零零八年該項目共有兩次轉讓：第一次在第一季度，轉讓了9,825平方米，平均轉讓價為每平方米人民幣37,202元，第二次於年底轉讓了18,904平方米，平均轉讓價格為每平方米人民幣51,768元，後者的轉讓價格比前者上升了39.2%。而二零零八年該項目總體的平均轉讓價格為每平方米人民幣46,786元，較二零零七年的每平方米人民幣38,105元也上升了22.8%。

此外，由於哈爾濱項目第三期及廣州項目第一期仍享有兩免三減半的稅務優惠，即其所得稅稅率只是12.5%，因此本集團於本年度加大力度推動這兩個項目的經營權轉讓，以提高公司的整體利益。

項目	轉讓經營權收入		實現轉讓建築面積		平均實現轉讓價格	
	二零零八年 (人民幣千元)	二零零七年	二零零八年 (平方米)	二零零七年	二零零八年 (每平方米人民幣元)	二零零七年
哈爾濱項目第一期	80,224	—	2,101	—	38,184	—
哈爾濱項目第二期	39,308	—	1,922	—	20,452	—
哈爾濱項目第三期	408,672	—	18,433	—	22,171	—
廣州項目第一期	1,344,129	189,990	28,729	4,986	46,786	38,105
鄭州項目第一期	995,863	—	22,792	—	43,694	—
總計	2,868,196	189,990	73,977	4,986	38,772	38,105

(1) 按指定項目於指定期間的轉讓經營權收入除以指定期間的實現轉讓建築面積。





項目	租金收入		年底可租賃建築面積		加權平均租金收入 <sup>(1)</sup>	
	二零零八年 (人民幣千元)	二零零七年	二零零八年 (平方米)	二零零七年	二零零八年 (每平方米人民幣元)	二零零七年
哈爾濱項目第一期	<b>30,082</b>	28,520	<b>13,819</b>	15,920	<b>1,894</b>	1,792
哈爾濱項目第二期	<b>23,768</b>	21,244	<b>19,711</b>	21,633	<b>1,100</b>	982
哈爾濱項目第三期	<b>30,120</b>	36,665	<b>2,582</b>	21,015	<b>1,469</b>	1,745
廣州項目第一期	<b>98,115</b>	90,076	<b>13,839</b>	44,747	<b>3,025</b>	2,013
總計	<b>182,085</b>	176,505	<b>49,951</b>	103,315	<b>2,014</b>	1,708

(1) 按指定項目於指定期間的租金收入除以加權平均可租賃建築面積計算。

### 銷售成本

二零零八年本集團銷售成本為人民幣530,196,000元，較二零零七年的人民幣81,138,000元上升553%，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。

### 毛利

二零零八年本集團毛利為人民幣2,520,085,000元，較二零零七年的人民幣285,357,000元上揚783.1%。毛利率為83%，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。

總毛利率由二零零七年的77.9%上升至二零零八年的82.6%，提高了4.7個百分點，顯示了本集團在經營權轉讓和出租業務方面的盈利能力都有進一步的提高。

轉讓經營權之毛利率由二零零七年之77%上升至二零零八年之83%，其中轉讓廣州項目第一期之毛利率由去年77%增加至本年之83%，而轉讓其他所有項目之毛利率為79%至95%，均比去年之77%有所提高。轉讓經營權毛利率的上升得益於本集團年內轉讓經營權價格的大幅上漲。

租金收入之毛利率由去年之78%增至本年之82%。除了哈爾濱項目三期外，所有項目之租金收入毛利率均為上升。哈爾濱項目三期租金收入之毛利率下跌主要因為二零零八年度哈爾濱項目三期轉讓了部份商鋪經營權，對於該些商鋪以前年度按照直線法多確認的租金收入作出的相應調整。租金收入毛利率的上升主要來自於年內各商城平均租金價格的上調。

	二零零八年	二零零七年
轉讓經營權的毛利率		
哈爾濱項目第一期	95%	—
哈爾濱項目第二期	87%	—
哈爾濱項目第三期	90%	—
廣州項目第一期	82%	77%
鄭州項目第一期	79%	—
平均毛利率	83%	77%
租金收入的毛利率		
哈爾濱項目第一期	87%	87%
哈爾濱項目第二期	77%	75%
哈爾濱項目第三期	77%	82%
廣州項目第一期	83%	75%
鄭州項目第一期	—	—
平均毛利率	82%	78%
總毛利率		
哈爾濱項目第一期	92%	87%
哈爾濱項目第二期	83%	75%
哈爾濱項目第三期	89%	82%
廣州項目第一期	82%	77%
鄭州項目第一期	79%	—
平均毛利率	83%	78%

#### 其他經營收入

其他經營收入由二零零七年的人民幣54,237,000元增加至二零零八年的人民幣61,827,000元，主要是由於其他收入（指累計利息及光大銀行豁免的罰款）增加。



### 行政費用

行政費用由二零零七年的人民幣12,892,000元大幅增加744.6%至二零零八年的人民幣108,888,000元，主要是由於董事及高層管理人員管理層獎勵計劃開支人民幣22,326,000元（二零零七年：無）、董事酬金人民幣24,791,000元（二零零七年：人民幣962,000元，於其他經營費用中列示）、有關四川地震的捐款人民幣5,800,000元（二零零七年：無）以及交際應酬費、差旅費等其他行政費用的增加。

### 其他經營費用

其他經營費用由二零零七年的人民幣34,032,000元增加116.2%至二零零八年的人民幣73,578,000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。

### 融資收入

融資收入由二零零七年的人民幣3,131,000元大幅增加至二零零八年的人民幣19,046,000元。本公司於二零零七年完成了私人配售，並於二零零八年十月二十二日在香港聯合交易所上市，兩者募集資金之款項使本集團二零零八年的銀行存款額大幅增加，因此利息收入也出現了較大增幅。

### 融資費用

融資費用由截至二零零七年的人民幣17,835,000元減少至二零零八年的人民幣12,534,000元。於二零零七年的融資費用為銀行貸款的利息開支，而於二零零八年的融資費用則為有關本公司位於中國境內子公司持有及轉換外幣款項產生的匯兌虧損。

### 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利由二零零七年的人民幣277,966,000元增加766%至二零零八年的人民幣2,405,958,000元。受上述因素的累計影響，除所得稅前溢利佔收入的百分比由二零零七年的75.8%增加至二零零八年的78.9%。

## 所得稅

所得稅由二零零七年的人民幣11,291,000元大幅增加至二零零八年的人民幣502,940,000元。所得稅佔收入的百分比由二零零七年的3.1%增加至二零零八年的16.5%。實際稅率比二零零七年三月頒佈中國新企業所得稅法統一的25%為低，主要由於本集團部份項目於新稅法頒佈／執行前已開始工程，因此享有兩免三減半的稅務優惠。於二零零八年年度，哈爾濱第一期及第二期項目之稅率為25%，而受惠於兩免三減半的稅務優惠，哈爾濱第三期及廣州第一期項目之稅率均為12.5%，其他項目之稅率均為25%。預期哈爾濱第三期及廣州第一期項目於二零零九年及二零一零年仍享有稅務減半，即企業所得稅為12.5%。另外，由於土地增值稅並不適用於本集團之業務，因此本集團之整體稅率比其他商業物業開發公司為低。

## 年度溢利

年度溢利由二零零七年的人民幣266,675,000元大幅上揚613.6%至二零零八年的人民幣1,903,018,000元。受上述因素的累計影響，年度溢利佔收入的百分比由二零零七年的72.8%減少至二零零八年的62.4%。

## 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，各投資物業已於二零零八年年底進行減值測試，所有減值損失必須根據會計準則於損益中確認，而本年度並沒有任何投資物業於測試後需要減值。

## 銀行存款

本集團的銀行存款乃由受限制銀行存款構成。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。於二零零七年以及二零零八年十二月三十一日，該等存款數額分別約為人民幣206,705,000元及人民幣129,054,000元。



於二零零七年十二月三十一日，廣州人和為每筆該等貸款抵押的受限制銀行存款金額為該等貸款本金總額以及額外貸款本金總額的16%。

於二零零八年五月，廣州人和與銀行修訂合同，免除額外本金總額16%的受限制銀行存款。於二零零八年十月，銀行同意再次下降廣州人和的受限制銀行存款比例，將其受限制銀行存款比例降為該等貸款本金餘額的15%。於二零零八年十二月三十一日，廣州人和受限制銀行存款金額仍與當日該等貸款本金餘額相同，為人民幣110,700,000元。本集團將於二零零九年執行再次下降的限制性銀行存款比例。

根據哈爾濱項目第一期、第二期及第三期與銀行簽訂的協議，該等受限制銀行存款金額為每筆該等貸款本金的10%-15%。於二零零八年十二月三十一日，哈爾濱項目第一期、第二期及第三期受限制銀行存款金額合計為人民幣18,354,000元。

鑒於本公司上市後，各方面的透明度都有所提昇，銀行降低了本公司旗下附屬公司有關受限制現金的比例要求，因此本集團於一般營運中可運用的高流動性資金亦大大提高。同時，為配合本集團未來發展的需要，相關的資金也是存放於有關銀行內作本幣存款。

#### 應收賬款和其他應收款

於二零零七年以及二零零八年十二月三十一日應收第三方的賬款額分別為人民幣6,045,000元及人民幣1,834,008,000元。應收第三方賬款增加乃與廣州人和、哈爾濱第一期、第二期、第三期項目及鄭州項目轉讓部份商舖單位經營權有關。由於以上項目均於二零零八年十二月開始發售轉讓經營權（廣州人和於十二月再次發售），而絕大部份相關之經營權承讓人未能於本集團年結之前完成貸款手續，因此轉讓經營權收入大幅提高時應收賬款亦同時大幅跳升至人民幣1,834,008,000元。

於二零零九年三月三十一日，本集團已收回為數人民幣285,460,000元的應收款項。

於二零零七年以及二零零八年十二月三十一日，有關過往向第三方墊款的預付款項及其他應收款分別為人民幣18,505,000元及人民幣714,248,000元。應收賬款及其他應收款結餘包括按金及墊款予第三方，預期於一年內償付或收回。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣73.43億元（於二零零七年十二月三十一日：人民幣26.60億元）。本集團二零零八年度權益持有人應佔權益／溢利為人民幣19.03億元（二零零七年：人民幣2.67億元）。本公司於二零零八年十月二十二日在聯交所首次公開發售中成功籌集款項港幣33.90億元，加上本年度理想的財務業績，本集團的資本實力因而大大加強。

就二零零八年十二月三十一日的可供動用財務資源而言，本集團的可供動用現金及現金等價物（包括抵押存款的流動部份及高變現性投資）總額為人民幣33.34億元。本集團並沒有銀行貸款及其他借貸。

於二零零八年年末，本集團的槓桿比率為零，乃根據銀行及附息借款總額除以總資產計算得出。

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

截至二零零八年十二月三十一日，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3.171億元及人民幣1.393億元。

於財政年度結算日，本集團無重大或有負債。

## 前景展望

由美國次按危機所觸發的金融海嘯對全球經濟造成前所未有的衝擊和損害，而世界各地政府所採取的救市措施的成效仍難以評估，環球經濟在相當時期內將繼續受影響，中國經濟也不可避免地面臨較大的挑戰，特別是出口將因主要市場的需求放緩而出現嚴重下滑。中國政府已實施了一系列的貨幣政策和財政政策以刺激消費、增強內需，在一定程度上緩解了惡劣的外部環境所帶來的衝擊，預期這些政策措施將得以持續推行，以進一步減少出口領域放緩對我國經濟產生的負面影響。

本集團相信，中國政府所採取的一系列貨幣和財政政策的成效將逐步顯現，也將進一步激發國內巨大的潛在需求。我們對中國經濟和批發、零售市場的中、長期發展前景樂觀，相信中國穩健的經濟基礎、巨額的外匯儲備和行之有效的政策措施將使中國在此風暴中得以平穩過渡並更加興盛。

踏入新的一年，本集團將憑藉在業內的領先地位和成功的商業模式，繼續致力於構築以「地一大道」為品牌的全國性批發市場網絡。本年度計劃有7個項目完工，總建築面積為778,320萬平方米，包括廣州項目第二期48,000平方米、天津項目121,220平方米、哈爾濱項目第五期10,000平方米、哈爾濱項目第六期150,880平方米、南昌項目162,000平方米、武漢項目126,220平方米和深圳項目160,000平方米。本集團將繼續執行轉讓20-30%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、租賃70%-80%商鋪獲得穩定而具增長潛力租金的經營策略，確保公司未來的持續、快速、高效增長。根據這一策略，本集團計劃於二零零九年轉讓約22萬平方米的商鋪經營權。雖然目前中國國民經濟增長有所放緩，但服裝、服飾、電子等批發市場鋪位需求依然強勁，本集團新開發的地下商場均位於中國最有價值的繁華商圈，市場鋪位長期處於供不應求的狀態，預期本集團的招商將可獲得滿意的成果。本集團也將因此保持強勁的現金流量，為現有項目及未來的發展提供穩定的資金來源。



## 項目儲備

本集團保持較快的增加項目儲備的節奏，目前項目儲備發展狀況如下：

### 1、 哈爾濱項目第五期

哈爾濱項目第五期將位於哈爾濱市文教街地下，規劃總建築面積約為10,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目已於二零零九年三月動工，預計二零零九年年底開業。

哈尔滨五期项目位置示意图



### 2、 哈爾濱項目第六期

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，規劃總建築面積約為150,880平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目已於二零零九年三月動工，預計二零零九年年底開業。

哈尔滨六期项目位置示意图 (南岗商圈部分)



哈尔滨六期项目位置示意图 (道里商圈部分)



### 3、 廣州項目第二期

廣州項目第二期將位於廣州市站前路地下，為廣州項目第一期的延伸，規劃總建築面積約為48,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目計劃於二零零九年第二季度動工，二零零九年年底開業。

廣州地一大道二期工程项目位置示意图



### 4、 深圳項目

深圳項目將位於深圳市華強北路和紅荔路地下，規劃總建築面積約為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。該項目計劃於二零零九年第二季度動工，二零零九年年底開業。

深圳华强北路项目位置示意图



### 5、 武漢項目

武漢項目將位於武漢市漢正街商城的中山大道、沿江大道及友誼南路地下，規劃總建築面積約為126,220平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目計劃於二零零九年第二季度動工，二零零九年年底開業。

武汉汉正街项目位置示意图



## 6、 天津項目

天津項目將位於天津市金鐘橋大街地下，規劃總建築面積約為121,220平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目計劃於二零零九年第二季度動工，二零零九年年底開業。

天津市大胡同商園項目位置示意图



## 7、 南昌項目

南昌項目將位於南昌市八一大道地下，規劃總建築面積約為162,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目計劃於二零零九年第二季度動工，二零零九年年底開業。

南昌八一大道項目位置示意图



## 8、 哈爾濱項目第四期

哈爾濱項目第四期將位於哈爾濱松花江路地下，規劃總建築面積約為15,738平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目計劃於二零一零年動工，當年年底開業。



## 9、 鄭州項目第二期

鄭州項目第二期將位於鄭州市金水東路及恆山路地下，規劃總建築面積約為350,000平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目計劃於二零一零年動工，當年年底開業。

## 10、 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，規劃總建築面積約為194,840平方米，將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。該項目計劃於二零一零年動工，當年年底開業。

### 全球發售所得款項淨額的應用

二零零八年十月，全球發售所得款項淨額（扣除相關開支）約為3,234,000,000港元（相等於人民幣2,850,000,000元）。於二零零八年十二月三十一日，所得款項淨額的用途如下：

	所得款項 淨額合計 百萬港元	已動用款額 百萬港元	未動用款額 百萬港元
融資在建的瀋陽項目第一期	400.0	392.9	7.1
融資哈爾濱項目第五及第六期、 廣州項目第二期、天津項目、 深圳項目及南昌項目的未來發展	2,757.0	783.9	1,973.1
一般營運資金用途	77.0	—	77.0
總額	3,234.0	1,176.8	2,057.2

上述用途與本公司於二零零八年十月十四日刊發的招股章程補充文件所披露者一致。未動用的所得款項淨額已存入香港或中國的持牌銀行作為短期存款。

## 人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用617名員工（二零零七年：700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。截至二零零八年十二月三十一日止報告年度的薪酬總額約人民幣49,738,000元（二零零七年：約人民幣14,037,000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。

## 資本架構

由於全球公開發售的原因，本公司共發行了3,000,000,000股新股。於二零零八年十二月三十一日，本公司的已發行股本總數為20,000,000,000股股份。

## 股息

董事會已議決提議向於二零零九年六月二十六日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣7.62分（相等於約8.65港仙）。末期股息於二零零九年六月十一日舉行的股東周年大會獲得批准後，預期約於二零零九年七月十五日星期三派付予股東。上述人民幣兌港元乃按照中國人民銀行於二零零九年四月二十四日公佈的人民幣兌港元之匯率中間價1.00港元兌人民幣0.88093元換算，並謹供說明之用。以港元派發的股息的實際匯率將按照中國人民銀行於二零零九年六月二十六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

本公司將於二零零九年六月二十三日星期二至二零零九年六月二十六日星期五期間（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，最遲須於二零零九年六月二十二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。



### 執行董事

戴永革先生，40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12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，51歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年二月二十六日獲委任為本公司執行總裁（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15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。





王宏放先生，49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14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，40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18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。



王魯丁先生，40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16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。

## 非執行董事

秀麗•好肯女士，46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。於二零零七年，彼亦獲委任為本公司多間海外公司董事，分別為賢華、億祥、快達、君裕、鉅力、凱信、妙代、明智、展發、卓華、正通、京邦、人和商業管理、威奧、佳泛、協源、錦凌、志潤、智煌、顯迅、遠晴、成康、佳實、翔合及其他不活躍公司。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，37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，40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12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，32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。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。



賀象民先生，49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，而並無擁有行政職務或參與本集團日常管理及營運。賀先生亦為Capital International, Inc.副總裁，負責亞洲區的私人股權業務。於一九九六年加入Capital International, Inc.前，賀先生在香港的美國銀行全球證券投資部擔任副總裁。賀先生亦為互太紡織控股有限公司（於香港聯交所上市）及China Digital TV Holding Company（於紐約聯交所上市）董事。於二零零零年六月至二零零七年三月，賀先生為一間韓國上市公司ON\*Media Corporation董事。彼於台灣國立大學取得經濟文學士學位，並於賓州大學Wharton School of Business取得工商管理碩士學位。

遲森先生，37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，48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，59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。

王一夫先生，58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，期間他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，41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17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。

林子敬先生，40歲，於二零零八年獲委任為本公司副總裁，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16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，林先生一九九四年至一九九六年於哈爾濱國貿城商場任職，彼由總經理秘書晉升為副總經理，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協會進修班。

孔繁崑先生，FCPA, FCCA，45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，46歲，本公司項目建設部副總經理。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九年經驗。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。

孫啟偉先生，49歲，本公司項目建設部副總經理。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12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，55歲，本公司項目建設部總經理，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38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，44歲，本公司項目建設部副總經理。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七年經驗，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。耿先生於一九八八年畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

李冬玲女士，37歲，本公司投資及營運部副總經理。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七年經驗。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。

鄭育淳先生，42歲，本公司投資及營運部副總經理。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，包括出任陽光媒體投資集團高級副總裁及首席財務官等職。鄭先生目前也為深圳市天健（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。

姚志雲女士，35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七年經驗。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。

金玲女士，37歲，本公司經營管理部總經理助理。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九年經驗。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。

曲振平女士，37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12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。

張桂茹女士，37歲，本公司經營管理部副總經理。張女士於二零零三年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾十年經驗。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。

宋磊先生，36歲，本公司經營管理部副總經理。宋先生於二零零二年加入人和集團，在業務管理方面擁有逾11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。

楊玉華女士，45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14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」）截至二零零八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，其附屬公司於二零零八年十二月三十一日的主要業務載於財務報表附註17。

## 重組

根據本公司日期為二零零八年九月三十日的招股章程「歷史及重組」一節所詳述的本集團重組以籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板公開上市而重整本集團架構，本公司已成為組成本集團各附屬公司的控股公司。本公司股份於二零零八年十月二十二日（「上市日期」）於聯交所上市。

## 財務報表

本集團於截至二零零八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63至123頁。

## 轉撥至儲備

除股息前股東應佔溢利人民幣1,903,018,000元（二零零七年：人民幣266,675,000元）已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的合併權益變動表。

## 四年財務概要

本集團的業績及資產與負債概要載於本年報第124頁。

## 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為人民幣5,800,000元（二零零七年：無）。

## 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14。

## 投資物業

本集團的投資物業變動詳情載於財務報表附註15。



## 股本及購股權

公司已經採納一個首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售購股權計劃」），目的旨在鼓勵合資格參與者（定義見下文）努力提升本公司及股份的價值，為股東帶來利益，並挽留及吸引對本公司增長及開發作出貢獻或可能有利的人才及工作夥伴。以下是購股權計劃的概要。

董事會可不時向(i)本公司、本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有權益的實體（「投資實體」）的任何執行董事或僱員（全職或兼職）；(ii)本公司、本集團任何成員公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；(i)及(ii)統稱「合資格僱員」及(iii)董事會全權酌情釐定對本集團有貢獻或將會有貢獻的任何其他人士（包括（但不限於）本集團或任何投資實體的供應商、客戶、顧問、諮詢人士、承包商、業務夥伴或服務供應商）（統稱「合資格參與者」）授出購股權。

首次公開發售後購股權計劃已於二零零八年八月二十五日獲採納。首次公開發售後購股權計劃由本公司於二零零八年十月二十二日上市起計十年內（「計劃期間」）合法及有效。

倘本公司於最後限期或之前，接獲包含經合資格參與者正式簽署的購股權接納書的函件複本，連同以本公司為受益人的1.00港元股款，作為授予購股權的代價，購股權則會被視為已授予合資格參與者（「承授人」）並為其接納。

在任何許可的調整規限下，承授人行使購股權以認購股份的每股股份價格（「認購價」）將由董事會全權釐定，惟無論如何不得少於下列三者中的最高者：

- (i) 要約日期聯交所每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

倘任何承授人接納購股權，將導致其於任何十二個月內因行使其購股權而已獲發行及將獲發行的股份總數，超逾當時已發行股份總數的1%，除非經股東按香港上市規則指定方式在股東大會上批准，否則董事會不得向該承授人授予購股權。

因悉數行使根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可能發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份數目30%。

此外，根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的最高股份數目，合計不得超過於上市日期已發行股份總數的10%（「計劃授權」），即2,000,000,000股股份。本公司可於股東大會上尋求股東批准更新計劃授權，惟計劃授權更新後，根據上市後購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權的股份總數，不得超過股東批准當日的已發行股份總數10%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司並無根據首次公開發售後購股權計劃發行或授出任何購股權。

除上文概述的首次公開發售後購股權計劃外，本公司控股股東的一家全資子公司Wealthy Aim Holdings Limited已於二零零八年四月十五日採納另一項購股權計劃，據此，Wealthy Aim Holdings Limited邀請本集團僱員及其他人士接納購股權，以向Wealthy Aim Holdings Limited認購本公司的股份。本集團的股本變動，以及根據Wealthy Aim Holdings Limited的購股權計劃授出的購股權的詳情載於財務報表附註25(a)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

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

### 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：

遲淼（於二零零九年三月九日獲委任）



## 董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第35至43頁。

### 董事服務合同及輪席

各執行董事與本公司訂立服務合同，自上市日期起計為期三年。各服務合同將一直生效，直至任何一方發出不少於一個月書面通知終止為止，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，張大濱、王宏放、王春蓉、王魯丁、秀麗•好肯及蔣梅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9。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。

### 董事於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，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XV部第7及8分部須於知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例上述條文被當作或視為董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉），或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，或根據有關上市公司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（如有）如下：

董事姓名	權益性質	證券數目 及類別(1)(2)	本公司的概約 權益百分比
好肯女士	L	13,791,907,217	68.96%
	S	2,602,638,122	13.01%
戴先生(3)	L	102,000,000	0.51%
張大濱先生(3)	L	68,000,000	0.34%
王宏放先生(3)	L	85,000,000	0.43%
王春蓉女士(3)	L	68,000,000	0.34%
王魯丁先生(3)	L	68,000,000	0.34%
張興梅女士(4)	L	102,000,000	0.51%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉。
- (2) 「S」指該人士於有關股份的淡倉。其代表好肯女士的受控制公司Wealthy Aim Holdings Limited已向本公司的僱員及其他被挑選人士授予購買權的股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 該等權益為上文附註(2)所述Wealthy Aim Holdings Limited授出的購買權下的權益。
- (4) 張興梅女士被視為於向其配偶戴先生授出的購買股份權利中擁有權益。

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司各董事或主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例上述條文被當作或視為董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉），或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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司董事所知，於二零零八年十二月三十一日，以下股東（本公司董事或主要行政人員除外）將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或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及淡倉，詳情如下：

股東名稱	身份／權益性質	證券數目及 類別(1) (2)	緊隨全球發售後 本公司的概約 權益百分比
超智(附註3)	實益擁有人	12,856,907,217股(L)	64.28%
	實益擁有人	1,667,638,122股(S)	8.34%
	於受控制公司的權益	935,000,000股(L)	4.68%
	於受控制公司的權益	935,000,000股(S)	4.68%
耀山(附註3)	於受控制公司的權益	13,791,907,217股(L)	68.96%
	於受控制公司的權益	2,602,638,122股(S)	13.01%
好肯女士(附註3)	於受控制公司的權益	13,791,907,217股(L)	68.96%
	於受控制公司的權益	2,602,638,122股(S)	13.01%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」)(附註4)	於受控制公司的權益	2,171,604,964股(L)	10.85%
Centennial Success Limited (「Centennial」) (附註5)(附註6)	於受控制公司的權益	2,171,604,964股(L)	10.85%

股東名稱	身份／權益性質	證券數目及類別(1) (2)	緊隨全球發售後 本公司的概約 權益百分比
Global Giant Enterprises Limited	實益擁有人	1,089,548,806股(L)	5.45%
The Capital Group Companies, Inc.	投資經理	1,089,548,806股(L)	5.45%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉。
- (2) 「S」指該人士於有關股份的淡倉。其代表好肯女士的受控制公司Wealthy Aim Holdings Limited已向本公司的僱員及其他被挑選人士授予購買權的股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 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Fast 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，於二零零八年十二月三十一日，本公司未曾接獲任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）通知，其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或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及淡倉。

## 董事於合同的權益

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何本公司董事擁有重大權益，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，於二零零八年十二月三十一日，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。

## 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2.7%及4.6%。

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20.8%及63.2%。

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。

## 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。



## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零八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。

## 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。

## 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二零零八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。

## 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。有關續聘畢馬威會計師事務所為本集團下一財政年度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，二零零九年四月二十七日

## 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。

本公司的股份於二零零八年十月二十二日開始在聯交所進行交易。本公司上市後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。董事會現時由五名執行董事、六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，彼等由上市日期起至二零零八年十二月三十一日期間（「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。

所有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）須輪值退任，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。

除透過全體董事的書面決議案通過決議案外，董事會於二零零八年十月二十二日（「上市日」）至二零零八年十二月三十一日期間舉行了一次會議。於有關期間內，各董事出席全體董事會會議的詳情載於下表：

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
<b>執行董事</b>			
戴永革	1	1	100%
張大濱	1	0	0%
王宏放	1	1	100%
王春蓉	1	1	100%
王魯丁	1	0	0%
<b>非執行董事</b>			
秀麗•好肯	1	0	0%
蔣梅	1	0	0%
張興梅	1	0	0%
何智恒	1	1	100%
賀象民	1	0	0%

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
<b>獨立非執行董事</b>			
范仁達	1	0	0%
王勝利	1	1	100%
王一夫	1	0	0%

附註：

所有董事均於二零零八年十月二十二日上市日期前獲委任。

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。

由於本公司僅於二零零八年十月二十二日於聯交所上市，截至二零零八年十二月三十一日止年度，概無舉行提名委員會會議。



## 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。

由於本公司僅於二零零八年十月二十二日於聯交所上市，截至二零零八年十二月三十一日止年度，概無舉行薪酬委員會會議。

## 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。

由於本公司僅於二零零八年十月二十二日於聯交所上市，截至二零零八年十二月三十一日止年度，並無舉行審核委員會會議。

## 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3,500,000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

本公司正在對某些崗位設立崗位說明書，明確各個崗位所需的任職資格以及職責許可權。隨著本公司的不斷發展，本公司將會聘請更多的專業人士以滿足公司發展的需求。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。在上市申請過程中，本公司管理層在保薦人及律師等仲介機構的協助下，對公司的經營風險和法律風險進行了分析，並在招股說明書中進行披露。

- 控制活動

本公司已經著手根據公司的各項業務和財務活動制定相應的書面政策和程式，明確相關控制活動。

- 資訊與溝通

本公司管理層理解資訊與溝通的重要性，採取了包括但不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信的公司資料。

### 資料披露

本公司現時根據聯交所證券條例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及通告。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

## 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63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二零零八年十二月三十一日的合併資產負債表與截至該日止年度的合併損益表、合併權益變動表、合併現金流量表和 貴公司於二零零八年十二月三十一日的資產負債表,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。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定,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 貴集團於二零零八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  
二零零九年四月二十七日

# 合併損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收入	4	<b>3,050,281</b>	366,495
銷售成本	5	<b>(530,196)</b>	(81,138)
毛利		<b>2,520,085</b>	285,357
其他經營收入	6	<b>61,827</b>	54,237
行政費用		<b>(108,888)</b>	(12,892)
其他經營費用		<b>(73,578)</b>	(34,032)
經營溢利		<b>2,399,446</b>	292,670
融資收入		<b>19,046</b>	3,131
融資費用		<b>(12,534)</b>	(17,835)
融資收入／(費用)淨額	7(b)	<b>6,512</b>	(14,704)
除所得稅前溢利	7	<b>2,405,958</b>	277,966
所得稅	8	<b>(502,940)</b>	(11,291)
年度溢利		<b>1,903,018</b>	266,675
本公司權益持有人應佔部份		<b>1,903,018</b>	266,675
本年度應付本公司權益持有人的股息：			
結算日後建議分派的末期股息	12	<b>1,524,000</b>	257,212
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	13	<b>10.82</b>	1.57

第70至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併資產負債表

二零零八年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備	14	<b>358,025</b>	35,231
投資物業	15	<b>934,667</b>	455,187
土地使用權	16	<b>16,951</b>	48,389
銀行存款	20	<b>28,617</b>	156,487
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,338,260</b>	695,294
<b>流動資產</b>			
存貨	18	<b>129,000</b>	—
應收賬款和其他應收款	19	<b>2,541,886</b>	396,979
銀行存款	20	<b>100,437</b>	50,218
現金和現金等價物	21	<b>3,233,578</b>	1,517,447
<b>流動資產總值</b>		<b>6,004,901</b>	1,964,644
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	22	—	19,184
應付賬款和其他應付款	23	<b>531,294</b>	723,684
本期稅項	24(a)	<b>371,789</b>	13,443
<b>流動負債總額</b>		<b>903,083</b>	756,311
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,101,818</b>	1,208,333
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,440,078</b>	1,903,627

第70至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

合併資產負債表  
 二零零八年十二月三十一日  
 (以人民幣列示)

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動負債			
押金	23(iv)	1,668	12,013
遞延稅項負債	24(b)	74,741	—
非流動負債總額		76,409	12,013
資產淨值		6,363,669	1,891,614
資本和儲備			
股本	25(a)	26,455	17
儲備		6,337,214	1,891,597
本公司權益持有人應佔權益總額		6,363,669	1,891,614

董事會於二零零九年四月二十七日核准並許可發出。

)  
 )  
 ) 董事  
 )  
 )

第70至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。



# 資產負債表

二零零八年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	17	-	-
非流動資產總值		-	-
流動資產			
應收附屬公司款項		3,289,466	16
現金和現金等價物	21	905,137	1,423,563
流動資產總值		4,194,603	1,423,579
流動負債			
應付賬款和其他應付款	23	33,909	13,335
流動負債總額		33,909	13,335
流動資產淨值		4,160,694	1,410,244
資產總值減流動負債		4,160,694	1,410,244
資產淨值		4,160,694	1,410,244
資本和儲備			
股本	25(a)	26,455	17
儲備		4,134,239	1,410,227
權益總額		4,160,694	1,410,244

董事會於二零零九年四月二十七日核准並許可發出。

)  
)  
) 董事  
)  
)

第70至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度  
(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	
		25(a)	25(b)(i)	25(b)(ii)	25(b)(iii)	25(b)(iv)	25(b)(v)		
於二零零七年一月一日		135,000	-	37,320	20,071	-	-	28,847	221,238
注資	25(a)	7,704	-	-	-	-	-	-	7,704
年度溢利		-	-	-	-	-	-	266,675	266,675
轉入儲備基金	25(b)(iii)	-	-	-	24,645	-	-	(24,645)	-
抵銷於附屬公司的投資後的 附屬公司實繳資本		(142,704)	-	-	-	-	128,704	-	(14,000)
發行股份	25(a)	17	1,416,665	-	-	-	-	-	1,416,682
換算海外業務的財務報表的 匯兌差額		-	-	-	-	(6,685)	-	-	(6,685)
於二零零七年十二月三十一日		17	1,416,665	37,320	44,716	(6,685)	128,704	270,877	1,891,614
發行新股(已扣除發行費用)	25(a)	26,438	2,823,475	-	-	-	-	-	2,849,913
以權益結算的以股份為 基礎的交易	27	-	-	44,816	-	-	-	-	44,816
年度溢利		-	-	-	-	-	-	1,903,018	1,903,018
轉入儲備基金	25(b)(iii)	-	-	-	207,541	-	-	(207,541)	-
權益持有人的股息	12(b)	-	-	-	-	-	-	(257,212)	(257,212)
換算海外業務的財務報表的 匯兌差額		-	-	-	-	(68,480)	-	-	(68,480)
於二零零八年十二月三十一日		26,455	4,240,140	82,136	252,257	(75,165)	128,704	1,709,142	6,363,669

第70至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 合併現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
經營活動		
年度溢利	<b>1,903,018</b>	266,675
調整項目：		
折舊	<b>33,764</b>	38,193
攤銷	<b>1,030</b>	1,257
融資(收入)／費用淨額	<b>(6,512)</b>	14,704
豁免償還銀行貸款	<b>(10,684)</b>	-
出售物業和設備及投資物業虧損／(收益)	<b>31</b>	(3,658)
所得稅	<b>502,940</b>	11,291
營運資金變動前經營溢利	<b>2,423,587</b>	328,462
有限制銀行存款減少	<b>77,651</b>	22,386
應收賬款和其他應收款增加	<b>(2,043,731)</b>	(5,513)
應付賬款和其他應付款增加／(減少)	<b>278,064</b>	(152,526)
存貨(增加)／減少	<b>(129,000)</b>	38,376
已付所得稅	<b>(69,853)</b>	(10,854)
經營活動產生的現金淨額	<b>536,718</b>	220,331
投資活動		
出售物業和設備所得款項	-	4,536
已收利息	<b>15,479</b>	3,131
購入物業和設備	<b>(355,191)</b>	(14,901)
增置投資物業	<b>(1,333,150)</b>	(89,936)
給予關聯方的款項	<b>(432)</b>	(329,554)
關聯方還款	<b>116,588</b>	382,626
第三方還款／(給予第三方的款項)	<b>10,000</b>	(33,862)
投資活動所用的現金淨額	<b>(1,546,706)</b>	(77,960)

第70至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 合併現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
權益持有人注資		-	1,437,721
從關聯方取得的款項		<b>1,814</b>	110,848
向關聯方還款		<b>(49,604)</b>	(141,103)
向第三方還款		-	(8,200)
償還貸款		<b>(8,500)</b>	(1,000)
於全球發售中發行普通股所得款項		<b>2,987,471</b>	-
支付發行費用		<b>(123,173)</b>	-
已付股息		-	(6,000)
已付利息		-	(16,409)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>2,808,008</b>	1,375,857
<b>現金和現金等價物增加淨額</b>		<b>1,798,020</b>	1,518,228
於一月一日的現金和現金等價物		<b>1,517,447</b>	5,904
外幣匯率變動的影響		<b>(81,889)</b>	(6,685)
於十二月三十一日的現金和現金等價物	21	<b>3,233,578</b>	1,517,447

第70至第123頁的附註屬本財務報表的一部份。



## 1. 一般資料及集團重組

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。

根據本公司於二零零八年九月三十日發佈的售股章程中以「歷史及重組」為標題的部份所述的集團重組（「重組」），本公司成為組成本集團各附屬公司的控股公司。重組是優化本集團的架構以籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司股份於二零零八年十月二十二日（「上市日」）在聯交所上市（「上市」）。

重組後的本集團被認定為是一個在共同控制下持續經營的實體。本集團的合併財務報表是假設在截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度或自本集團公司各自註冊日或成立日起計（而非本公司根據重組成為本集團的控股公司當日起計），本集團目前的架構一直存在而編製。

## 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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (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。

### (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。

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (d) 附屬公司 (續)

##### (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。

#### (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外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）則按匯報日的外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額直接確認在權益中並單獨列示。

#### (f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入，但並非為在日常業務過程中銷售、在生產或供應貨品或服務時使用或為管理目的而持有的物業。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(l)）計量。投資物業與物業和設備（參閱附註2(g)(iii)）的折舊政策相同。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均歸入物業和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成為止。

## 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(l))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清理費，以及借款費用(參閱附註2(s))。

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，並確認在損益表的「其他經營收入」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。



## 2. 主要會計政策 (續)

### (g) 物業和設備 (續)

#### (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。

預計可用期限如下：

- 建於租賃土地下的建築物按尚餘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年

在建工程是指建造中和有待安裝的地下建築物及各種機器和設備，並按成本減減值損失（參閱附註2(l)）入賬。成本包括建築期內所產生的直接及間接建造成本。

當資產實質上備妥供擬定用途時，在建工程便會轉入物業和設備。在建工程不計提任何折舊。

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下所建物業的擬定用途分類和入賬。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (h) 土地使用權 (續)

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(l))入賬。攤銷按直線法於土地使用權年期內在損益中列支。

### (i) 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。

### (j) 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損失(參閱附註2(l))後所得數額入賬。

### (k) 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。

### (l) 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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (I) 減值 (續)

#### (i) 金融資產 (續)

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。

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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (l) 減值 (續)

#### (ii) 非金融資產 (續)

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。如果沒有確認減值損失，則只會在資產的賬面金額不超過當時應當釐定的賬面金額並經扣除折舊或攤銷後才轉回減值損失。

### (m) 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。

### (n) 貸款和借款

貸款和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，貸款和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，均以實際利率法於貸款和借款期內在損益中確認。

### (o) 優先股

如果優先股不可贖回或是只可以由本公司選擇贖回和股息屬於酌情股息，則劃歸為權益。劃歸為權益的優先股的股息在權益中確認為分派數額。

如果優先股可於某個特定日期或可由權益持有人選擇贖回，或者股息並非酌情支付，則會劃歸為負債。負債按附註2(n)所載本集團的帶息借款政策確認，而有關的股息則按權責發生制在損益中確認為融資成本的一部份。



### 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金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。

如果本集團就僱員過去的服務而擁有現有法定或推定義務支付金額，且該義務能夠可靠地估計，預期根據短期現金獎金將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。

## 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表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

如果本集團現時須就已發生的事件承擔能夠可靠地估計的法定或推定義務，並且預期很可能會導致經濟利益流出，本集團便會計提準備。準備是以能反映當時市場對貨幣時間價值和負債特定風險的評估的稅前折現率，折現預計未來現金流量來釐定。

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。

## 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表中確認：

#### (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。

### (s) 借款費用

借款費用於產生期間在損益中列支，但與收購、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則予以資本化。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (s) 借款費用 (續)

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，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。

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。

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。



### 2. 主要會計政策 (續)

#### (t) 所得稅 (續)

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。

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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (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；
- (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

分部是指本集團內可明確區分的組成部份，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務（業務分部），或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）。分部之間的風險和報酬水平存在差異。業務分部是根據本集團的管理層和內部匯報結構釐定。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (w) 分部報告 (續)

分部經營成果、資產與負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基礎分配至該分部的項目的金額。未能分配至分部的項目主要包括其他收入和行政費用、其他應收款，以及應付賬款和其他應付款。

分部資本開支是指在當期購入物業和設備所產生的成本總額。

由於本集團主要從事地下購物商場租賃業務，而且本集團的所有業務均在中國經營，因此並無列報任何業務或地區分部資料。

## 3. 會計政策的修訂

國際會計準則委員會頒佈了一項經修訂的《國際財務報告準則》和多项新訂的詮釋。這些準則和詮釋在本集團的當前會計期間首次生效。

- 《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第11號、《國際財務報告準則》第2號－「集團和庫藏股交易」
- 《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第12號－「服務特許權協議」
- 《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第14號、《國際會計準則》第19號－「對設定受益資產的限制、最低資金要求及其相互作用」
- 《國際會計準則》第39號修訂－「金融工具：確認和計量」及《國際財務報告準則》第7號－「金融工具：披露－金融資產重新分類」

上述《國際財務報告準則》的變動並未對本集團產生重大的影響，因為本集團所採納的會計政策已符合新規定的要求，或因為這些變動與本集團的經營業務無關。

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（參閱附註33）。

## 4. 收入

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
租金收入	182,085	176,505
轉讓經營權	2,868,196	189,990
	<b>3,050,281</b>	366,495

## 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。

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
租金收入	33,305	37,992
轉讓經營權	496,891	43,146
	<b>530,196</b>	81,138

## 6. 其他經營收入

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	51,174	50,579
出售物業和設備(虧損)/收益淨額	(31)	3,658
豁免償還銀行貸款(附註22)	10,684	—
	<b>61,827</b>	54,237

## 7. 除所得稅前溢利

### (a) 員工開支

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	49,738	14,037
界定供款退休計劃供款(附註26)	1,358	620
以權益結算並以股份為基礎支付的費用(附註27)	44,816	—
其他	476	388
	<b>96,388</b>	15,045



7. 除所得稅前溢利 (續)

(b) 融資收入／(費用) 淨額

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	19,046	3,131
融資費用		
— 利息費用	—	(17,771)
— 外匯虧損淨額	(12,434)	—
— 銀行手續費及其他	(100)	(64)
	6,512	(14,704)

(c) 其他項目

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
核數師酬金 — 審核	3,500	75
修理和維護	7,750	4,752
公用事業費用	7,798	8,599
物業和設備折舊	1,489	1,458
經營租賃費用	7,214	478
罰金	1,782	—
應收投資物業租金減直接開支人民幣2,257,000元 (二零零七年：人民幣3,341,000元)	(179,828)	(173,164)

(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有權自取得營業執照的月份起，獲免徵房產稅五年。因此，哈爾濱人和世紀公共設施有限公司(「哈爾濱人和世紀」)有權自二零零三年至二零零八年期間獲免徵房產稅。

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有權自其成立或購入物業起計，獲免徵房產稅三年。廣州人和有權自二零零五年至二零零八年期間獲免徵房產稅。

## 8. 所得稅

## (a) 合併損益表所示的所得稅：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本期稅項		
年度準備		
— 中國企業所得稅 (附註24(a))	428,199	11,291
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生 (附註24(b))	74,741	—
	502,940	11,291

- (i) 於二零零七年，本集團於中國境內的附屬公司的中國企業所得稅準備是按照相關中國所得稅法規所釐定的應稅所得，以適用的所得稅稅率27% (24%為國家所得稅稅率；3%為地方所得稅稅率) 計算。本集團的附屬公司哈爾濱人和世紀、哈爾濱寶榮公共設施有限公司 (「哈爾濱寶榮」) 及廣州人和分別有權自二零零六年至二零一五年期間、自二零零二年至二零一一年期間和自二零零六年至二零一零年期間，獲免徵地方所得稅。
- (ii) 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。
- (iii) 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。

## 8. 所得稅 (續)

### (a) 合併損益表所示的所得稅：(續)

- (iv) 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%。
- (v) 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。
- (vi) 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。

### (b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<b>2,405,958</b>	277,966
按照組成本集團各公司的適用稅率計算的所得稅	<b>601,490</b>	75,051
來自豁免償還銀行貸款的無須計稅收入的 稅項影響 (附註22)	<b>(1,843)</b>	4,429
免稅／減稅的影響	<b>(172,470)</b>	(68,367)
按本集團中國附屬公司的溢利計徵5%預提稅的影響	<b>74,741</b>	—
其他	<b>1,022</b>	178
	<b>502,940</b>	11,291

## 9. 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	薪金、津貼		酌定花紅	退休		以股份為基礎的支付		總額
	董事袍金	和實物利益		計劃供款	小計	(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	人民幣千元	人民幣千元
<b>二零零八年</b>								
<b>主席</b>								
戴永革	-	2,302	8,819	6	11,127	4,889		16,016
<b>執行董事</b>								
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
<b>非執行董事</b>								
秀麗·好肯	-	176	-	-	176	-		176
何智恆	-	176	-	-	176	-		176
賀象民	-	-	-	-	-	-		-
蔣梅	-	176	-	-	176	-		176
張興梅	-	236	-	-	236	-		236
<b>獨立非執行董事</b>								
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



## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 9. 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
<b>二零零七年</b>							
<b>主席</b>							
戴永革	-	240	-	-	240	-	240
<b>執行董事</b>							
王宏放	-	35	-	-	35	-	35
王魯丁	-	100	-	1	101	-	101
王春蓉	-	50	-	3	53	-	53
張大濱	-	190	-	3	193	-	193
<b>非執行董事</b>							
秀麗•好肯	-	-	-	-	-	-	-
何智恒	-	-	-	-	-	-	-
賀象民	-	-	-	-	-	-	-
蔣梅	-	-	-	-	-	-	-
張興梅	-	340	-	-	340	-	340
<b>獨立非執行董事</b>							
范仁達	-	-	-	-	-	-	-
王一夫	-	-	-	-	-	-	-
王勝利	-	-	-	-	-	-	-
	-	955	-	7	962	-	962

於本年度，本集團沒有任何已付或應付董事或下文附註10所載五位酬金最高人士的款項作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償，而本集團並無董事在本年度放棄或同意放棄任何酬金。

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，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。

## 10. 最高酬金人士

在五位酬金最高的人士中，五位（二零零七年：四位）為董事，有關的酬金詳情載於附註9。於二零零七年，其餘一位人士的酬金總額如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪金和其他酬金	-	100
退休計劃供款	-	-
以股份為基礎的支付	-	-
	-	100

於二零零七年，一位並非董事的酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

	二零零八年 人數	二零零七年 人數
港幣0元至港幣1,000,000元	-	1

## 11. 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70,705,000元的虧損（二零零七年溢利：人民幣247,000元），已計入本公司的財務報表處理。

## 12. 股息

### (a) 屬於本年度的股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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7.62分	<b>1,524,000</b>	-
上市前宣派的股息	-	257,212
	<b>1,524,000</b>	257,212

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。

12. 股息 (續)

(b) 屬於以往財政年度的股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年內支付的股息	257,212	-

13. 每股盈利

於二零零八年十二月三十一日，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1,903,018,000元（二零零七年：人民幣266,675,000元）以及已發行普通股的加權平均數17,581,967,000股（二零零七年：17,000,000,000股）計算如下：

普通股的加權平均數

	附註	二零零八年 千股	二零零七年 千股
於一月一日已發行的普通股	(i)	17,000,000	17,000,000
於全球發售中所發行股份的影響	25(a)	581,967	-
於十二月三十一日普通股的加權平均數		17,581,967	17,000,000

在截至二零零八年及二零零七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。於二零零八年十二月三十一日，已授出的認股權並無存在攤薄影響。

- (i) 於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度開始時的股份數量包括已發行股份1,843,000股，以及假設將會根據附註25(a)(ii)所述的資本化發行而發行的16,998,157,000股普通股，在上述期間已發行。

## 14. 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
<b>成本</b>				
於二零零七年一月一日	–	3,930	8,795	12,725
增置	30,176	954	1,254	32,384
轉入投資物業	(476)	–	–	(476)
處置	–	(2)	(4,792)	(4,794)
於二零零七年十二月三十一日	29,700	4,882	5,257	39,839
於二零零八年一月一日	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)
於二零零八年十二月三十一日	<b>341,191</b>	<b>12,586</b>	<b>10,327</b>	<b>364,104</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零零七年一月一日	–	2,627	4,439	7,066
年度折舊	–	327	1,131	1,458
處置時撥回	–	(2)	(3,914)	(3,916)
於二零零七年十二月三十一日	–	2,952	1,656	4,608
於二零零八年一月一日	–	2,952	1,656	4,608
年度折舊	–	1,134	355	1,489
處置時撥回	–	(18)	–	(18)
於二零零八年十二月三十一日	–	<b>4,068</b>	<b>2,011</b>	<b>6,079</b>
<b>賬面淨值</b>				
於二零零七年十二月三十一日	29,700	1,930	3,601	35,231
於二零零八年十二月三十一日	<b>341,191</b>	<b>8,518</b>	<b>8,316</b>	<b>358,025</b>

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 15. 投資物業

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
成本		
於一月一日的結餘	575,579	572,229
轉自物業和設備	649,431	476
增置	122,428	2,874
轉入存貨	(321,715)	—
處置	(104)	—
於十二月三十一日的結餘	1,025,619	575,579
累計折舊		
於一月一日的結餘	120,392	83,657
年度折舊	32,275	36,735
轉入存貨	(61,640)	—
處置時撥回	(75)	—
於十二月三十一日的結餘	90,952	120,392
賬面淨值	934,667	455,187

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中和邦盟評估有限公司和世邦魏理仕有限公司分別於二零零九年四月二十七日及二零零八年九月三十日出具的物業估值報告，本集團於二零零八年及二零零七年十二月三十一日的投資物業的公允價值分別為人民幣5,521,000,000元及人民幣5,101,000,000元。



## 16. 土地使用權

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
成本		
於一月一日的結餘	50,328	55,029
轉入存貨	(32,087)	(4,701)
於十二月三十一日的結餘	18,241	50,328
累計攤銷		
於一月一日的結餘	1,939	692
年度攤銷	1,030	1,257
轉入存貨	(1,679)	(10)
於十二月三十一日的結餘	1,290	1,939
賬面淨值	16,951	48,389

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。本集團並無計劃為於二零零八年已開發的地下項目領取土地使用權證，因此年內並無額外的土地使用權支出。

## 17. 本公司於附屬公司的投資

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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)

### 17. 本公司於附屬公司的投資 (續)

於二零零八年十二月三十一日，本公司直接或間接持有下列附屬公司（全部均為私營公司）的權益，詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 實繳資本	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
賢華企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十月二十五日	1美元	100%	—	投資控股
億祥企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十七日	1美元	—	100%	投資控股
快達集團有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月十二日	1美元	—	100%	投資控股
君裕企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年八月三十日	1美元	—	100%	投資控股
鉅力企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十七日	1美元	—	100%	投資控股
凱信集團有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年九月二十七日	1美元	—	100%	投資控股
景升集團有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十一月二十八日	1美元	—	100%	投資控股
明智控股有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十二月三日	1美元	—	100%	投資控股
展發企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月八日	1美元	—	100%	投資控股
順志企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月四日	1美元	—	100%	投資控股

## 17. 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	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
妙代企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十二月七日	1美元	-	100%	投資控股
百通企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月三日	1美元	-	100%	投資控股
喜升企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零七年十一月二十九日	1美元	-	100%	投資控股
卓華企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年二月六日	1美元	-	100%	投資控股
榮盛企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月三十一日	1美元	-	100%	投資控股
正通企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月三十一日	1美元	-	100%	投資控股
京邦企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月十一日	1美元	-	100%	投資控股
柏源企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月九日	1美元	-	100%	投資控股
廣浩企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月十一日	1美元	-	100%	投資控股
新東企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月三十日	1美元	-	100%	投資控股
宏順企業有限公司	英屬維爾京群島 二零零八年一月九日	1美元	-	100%	投資控股

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 17. 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	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
人和商業管理有限公司	香港 二零零七年十二月十八日	港幣1元	—	100%	投資控股
威奧投資有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
佳泛有限公司	香港 二零零七年九月二十一日	港幣1元	—	100%	投資控股
協源集團有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
錦凌有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
志潤集團有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
開領投資有限公司	香港 二零零七年九月十四日	港幣1元	—	100%	投資控股
顯迅投資有限公司	香港 二零零七年十二月四日	港幣1元	—	100%	投資控股
遠晴有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	—	100%	投資控股
祺碩有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	—	100%	投資控股
智煌有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	—	100%	投資控股

## 17. 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	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
祺新有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	-	100%	投資控股
可高投資有限公司	香港 二零零七年十二月三日	港幣1元	-	100%	投資控股
成康集團有限公司	香港 二零零七年十二月十八日	港幣1元	-	100%	投資控股
得易有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	-	100%	投資控股
實升有限公司	香港 二零零八年一月四日	港幣1元	-	100%	投資控股
佳實投資有限公司	香港 二零零七年十二月十八日	港幣1元	-	100%	投資控股
翔合有限公司	香港 二零零八年四月十日	港幣1元	-	100%	投資控股
旭凱有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	-	100%	投資控股
時萊投資有限公司	香港 二零零八年一月二日	港幣1元	-	100%	投資控股
盟安投資有限公司	香港 二零零八年一月三十一日	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 一九九二年一月十一日	人民幣 20,000,000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)

### 17. 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	應佔股本		主要業務
			直接	間接	
哈爾濱寶榮公共設施 有限公司 (「哈爾濱寶榮」)	中國哈爾濱 二零零零年十月二十四日	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 二零零三年三月七日	人民幣 30,000,000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 二零零五年八月三日	人民幣 95,000,000元	—	100%	發展、租賃和 管理地下 購物商場
鄭州人和新天地投資管理 有限公司 (「鄭州人和」)	中國鄭州 二零零七年五月十五日	人民幣 300,000,000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 二零零八年四月三十日	49,800,000美元	—	100%	發展、租賃和 管理地下 購物商場
天津人和新天地公共設施 有限公司 (「天津人和」)	中國天津 二零零八年五月十三日	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 二零零八年五月十九日	人民幣 200,000,000元	—	100%	發展、租賃和 管理地下 購物商場

## 17. 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	應佔股本		主要業務
			直接	間接	
南昌人和新天地公共設施 有限公司 (「南昌人和」)	中國南昌 二零零八年五月二十日	人民幣 300,000,000元	-	100%	發展、租賃和 管理地下 購物商場
哈爾濱人和春天公共設施 有限公司 (「哈爾濱人和春天」)	中國哈爾濱 二零零八年七月十八日	港幣 450,000,000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 二零零八年七月十八日	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 二零零八年七月三十一日	24,972,000美元	-	100%	發展、租賃和 管理地下 購物商場

## 18. 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。存貨結餘是指那些其經營權隨後轉讓給買方的地下購物商場鋪位的成本。

## 19. 應收賬款和其他應收款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收賬款 (附註(ii))	<b>1,834,008</b>	6,045
建築工程和購置設備的預付款及押金	<b>689,234</b>	771
其他應收款	<b>25,014</b>	17,734
應收關聯方款項 (附註32(c))	–	378,799
	<b>2,548,256</b>	403,349
減：呆賬準備	<b>6,370</b>	6,370
	<b>2,541,886</b>	396,979

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) 應收賬款和其他應收款的減值和賬齡分析

除了部份金額為人民幣6,370,000元的應收款已逾期超過一年並已全數提撥減值準備以外，應收賬款和其他應收款的結餘均尚未逾期或減值。

本集團的信貸政策載列於附註31(a)。

### (ii) 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抵押貸款清付。於二零零八年十二月三十一日，部份買方正在申請取得抵押貸款。

## 20. 銀行存款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
為抵押貸款提供擔保的銀行存款：		
— 一年內償還	100,437	50,218
— 一年後償還	28,617	156,487
	<b>129,054</b>	206,705

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。

## 21. 現金和現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
庫存現金	928	528	20	—
銀行現金	3,232,650	1,516,919	905,117	1,423,563
	<b>3,233,578</b>	1,517,447	<b>905,137</b>	1,423,563

## 22. 銀行貸款

於二零零七年十二月三十一日的餘額為通過哈爾濱市南防地下工程開發利用有限公司（哈爾濱人和公共設施的前投資方）從國家投資銀行黑龍江分行借入的無抵押貸款。該貸款隨後由於國家投資銀行的改革而被轉移至中國光大銀行索非亞支行（「光大銀行」）。於二零零七年十二月三十一日，貸款餘額包括貸款本金人民幣8,500,000元和罰金／利息費用人民幣10,684,000元。根據哈爾濱人和公共設施與光大銀行於二零零八年四月二十八日簽訂的還款協議的條款，本金人民幣8,500,000元已於二零零八年三月三十一日償還，餘下未支付的利息和罰金則獲光大銀行豁免償還。

## 23. 應付賬款和其他應付款

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
預收款項	(i)	124,715	548,016	—	—
應付建設款項	(ii)	129,496	48,527	—	—
其他應付稅項	(iii)	134,230	8,280	—	—
押金	(iv)	67,815	53,358	—	—
應付薪金及福利費用		33,645	3,938	18,252	—
應付專業服務費用		17,885	—	15,157	—
應付股息		—	23,879	—	—
應付關聯方款項	32(c)	—	29,342	500	13,335
其他		23,508	8,344	—	—
		<b>531,294</b>	<b>723,684</b>	<b>33,909</b>	<b>13,335</b>

(i) 於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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29,094,000元和人民幣61,109,000元。

(ii) 於每個結算日，應付建設款項的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
1年內到期	123,625	44,665	—	—
已逾期	5,871	3,862	—	—
	<b>129,496</b>	<b>48,527</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，相當於收入的5%。

(iv) 租賃押金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。



## 24. 資產負債表所示的所得稅

## (a) 合併資產負債表所示的當期稅項：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付中國企業所得稅		
於年初	13,443	13,006
年度準備 (附註8(a))	428,199	11,291
已付稅項	(69,853)	(10,854)
	371,789	13,443

## (b) 已確認／未確認的遞延稅項負債

於二零零八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)(iv)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二零零八年十二月三十一日止年度溢利按5%稅率計算的預提稅。

於二零零八年十二月三十一日，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373,702,000元（二零零七年：無）。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18,685,000元（二零零七年：無）。

## (c) 未確認的遞延稅項資產

二零零八年度及二零零七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。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 25. 資本和儲備

#### (a) 股本

附註	二零零八年		二零零七年	
	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		37,645	
每股面值港幣0.01元的 不可贖回優先股	—		355	
	<b>40,000,000</b>		<b>38,000</b>	
已發行及繳足股本：				
於一月一日	1,843	17	—	—
資本化發行 (ii)	16,998,157	—	1,615	15
於全球發售中發行的股份 (iii)	3,000,000	26,438	228	2
於十二月三十一日	<b>20,000,000</b>	<b>26,455</b>	1,843	17

#### (i) 於二零零七年十二月三十一日的股本

本公司於二零零七年十一月二十日在開曼群島註冊成立，法定股本為港幣380,000元，分為38,000,000股每股面值港幣0.01元的普通股。作為重組一部份，本公司的法定股本於二零零七年十二月三十一日更改為港幣380,000元，分為355,000股每股面值港幣0.01元的A類優先股和37,645,000股每股面值港幣0.01元的普通股。

根據本公司的公司章程規定，A類優先股和普通股的持有人在無損各方權利下對股份享有同等權益。每股A類優先股附有一席投票權。A類優先股的所有持有人均有權獲派發已宣派的股息，並普遍享有這些股份附帶的所有權益。本公司並無任何責任（或有或其他形式）根據公司章程及本公司A類優先股持有人和其他投資者所簽訂的協議，購回或以其他形式購入或收回任何股份。每股A類優先股可轉換為一股普通股（「換算率」）。本公司股份首次公開發售之前，所有當時發行在外的A類優先股須按換算率自動轉換或兌換為實繳普通股而無須支付任何額外價款。

## 25. 資本和儲備 (續)

### (a) 股本 (續)

#### (ii) 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及根據全球發售計劃，本公司在香港發行股份，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。

#### (iii) 於全球發售中發行的股份

於二零零八年十月，本公司完成上市，並以每股港幣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淨額約為港幣3,233,907,000元（相等於人民幣2,849,913,000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	二零零八年 數目 千份	二零零七年 數目 千份
二零零九年四月二十三日至 二零一三年十二月三十一日	港幣1.34	467,500	—
二零一零年四月二十三日至 二零一三年十二月三十一日	港幣1.34	280,500	—
二零一一年四月二十三日至 二零一三年十二月三十一日	港幣1.34	187,000	—
		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。

### (b) 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。

### 25. 資本和儲備 (續)

#### (b) 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，附屬公司已撥備到一般儲備基金，金額為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。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。雖然部份中國附屬公司的儲備基金結餘已達到註冊資本的50%，但各中國附屬公司的董事仍決定把二零零八年的10%除稅後溢利轉入儲備基金。

##### (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。

## 25. 資本和儲備 (續)

### (c) 可供分配儲備

就股息而言，中國境內附屬公司可合法用作分派股息的數額，是參照彼等按中國公認會計準則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。

於二零零八年十二月三十一日，可供分派的儲備為人民幣4,089,423,000元（於二零零七年十二月三十一日：人民幣1,410,227,000元）。

### (d) 本公司儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元 25(b)(i)	資本盈餘 人民幣千元 25(b)(ii)	匯兌儲備 人民幣千元 25(b)(iv)	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零七年一月一日		-	-	-	-	-
年度溢利		-	-	-	247	247
發行股份	25(a)	1,416,665	-	-	-	1,416,665
換算海外業務的 財務報表的匯兌差額		-	-	(6,685)	-	(6,685)
於二零零七年十二月三十一日		1,416,665	-	(6,685)	247	1,410,227
年度溢利		-	-	-	186,507	186,507
發行新股（已扣除發行費用）	25(a)	2,823,475	-	-	-	2,823,475
權益持有人的股息	12(b)	-	-	-	(257,212)	(257,212)
以權益結算的以股份 為基礎的交易	27	-	44,816	-	-	44,816
換算海外業務的 財務報表的匯兌差額		-	-	(73,574)	-	(73,574)
於二零零八年十二月三十一日		4,240,140	44,816	(80,259)	(70,458)	4,134,239



### 25. 資本和儲備 (續)

#### (e) 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（即銀行及付息借款總額除以資產總值）監管其資本架構。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團的槓桿比率分別為零和0.72%。

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。

### 26. 員工福利計劃

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金計劃（「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。

## 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。

(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：			
— 二零零八年 四月十五日	195,500	二零零八年四月十五日至 二零零九年四月二十二日	二零零八年四月十五日至 二零一三年十二月三十一日
— 二零零八年 四月十五日	117,300	二零零八年四月十五日至 二零一零年四月二十二日	二零零八年四月十五日至 二零一三年十二月三十一日
— 二零零八年 四月十五日	78,200	二零零八年四月十五日至 二零一一年四月二十二日	二零零八年四月十五日至 二零一三年十二月三十一日
於下列日期授予			
僱員的認股權：			
— 二零零八年 四月十五日	272,000	二零零八年四月十五日至 二零零九年四月二十二日	二零零八年四月十五日至 二零一三年十二月三十一日
— 二零零八年 四月十五日	163,200	二零零八年四月十五日至 二零一零年四月二十二日	二零零八年四月十五日至 二零一三年十二月三十一日
— 二零零八年 四月十五日	108,800	二零零八年四月十五日至 二零一一年四月二十二日	二零零八年四月十五日至 二零一三年十二月三十一日
	935,000		

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
於二零零八年一月一日未行使	—	—
年內已授出	1.34	935,000
於二零零八年十二月三十一日未行使	1.34	935,000
於二零零八年十二月三十一日已行使	1.34	—

於二零零八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。

	二零零八年
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%

## 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20)。於二零零八年和二零零七年十二月三十一日所作出的擔保分別為人民幣294,240,000元和人民幣169,003,000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。

### (b) 房產稅

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)，從二零零零年一月一日起，外商投資企業利用人防工程進行經營活動的免徵房產稅。根據《財政部和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)(「第181號」)，從二零零六年一月一日開始，地下建築物將按照相關收入的12%徵收房產稅。目前，對於第181號是否適用於外商投資企業，尚未出台明確的稅務政策或法規，外商投資企業應繼續獲免徵房產稅。鑑於本集團的中國附屬公司均為外商投資企業，依據附註7(d)所述的免徵房產稅的規定，本集團並未就此提撥房產稅準備。如果中國稅務當局在未來發佈任何法規規定第181號同時適用於外商投資企業，本集團需為此提撥房產稅準備。於二零零八年度預計需在損益中確認房產稅的潛在影響為人民幣12,909,000元(二零零七年度：人民幣6,317,000元)。於二零零八年十二月三十一日，房產稅的累積潛在影響為人民幣33,278,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣20,369,000元)。

## 財務報表附註

(以人民幣列示)

### 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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
1年內	125,544	171,199
1至5年	78,167	289,540
5年以上	2,154	5,882
	<b>205,865</b>	466,621

#### (b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
1年內	11,528	567
1至5年	16,909	1,800
5年以上	900	1,163
	<b>29,337</b>	3,530

### 30. 資本承擔

於二零零八年和二零零七年十二月三十一日，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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已訂約	317,140	107,949
已授權但未訂約	139,329	—
	<b>456,469</b>	107,949



## 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)。

於二零零九年三月三十一日，本公司已收回為數人民幣285,460,000元的應收賬款。本公司董事認為，只要買方從銀行獲得抵押貸款，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，則按結算日的現行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：

	二零零八年					二零零七年				
	合同未貼現現金流量					合同未貼現現金流量				
	1年內或		1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	總額	1年內或		1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	總額
	資產負債表 賬面值	於接獲 通知時償還				資產負債表 賬面值	於接獲 通知時償還			
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										
銀行貸款	-	-	-	-	-	19,184	(19,184)	-	-	(19,184)
應付賬款及其他應付款 (不包括預收款項)	406,579	(406,579)	-	-	(406,579)	151,335	(151,335)	-	-	(151,335)
	406,579	(406,579)	-	-	(406,579)	170,519	(170,519)	-	-	(170,519)
本公司										
應付賬款及其他應付款	33,909	(33,909)	-	-	(33,909)	13,335	(13,335)	-	-	(13,335)

### 31. 金融風險管理及公允價值 (續)

#### (c) 利率風險

本集團的附息貸款的利率為固定利率，因此並無進行敏感度分析。

於二零零八年十二月三十一日，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餘會增加／減少約人民幣30,066,000元（於二零零七年十二月三十一日：人民幣14,237,000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

	二零零八年		二零零七年	
	美元 千元	港幣 千元	美元 千元	港幣 千元
現金和現金等價物	54,674	274,549	133,919	4,555

本公司

	二零零八年	二零零七年
	美元 千元	美元 千元
現金和現金等價物	6	133,919

## 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。

	二零零八年		二零零七年	
	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	<b>0.4%</b>	<b>(1,495)</b>	0.4%	(3,913)
	<b>(0.4)%</b>	<b>1,495</b>	(0.4)%	3,913
人民幣	<b>5%</b>	<b>(23,396)</b>	—	—
	<b>(5)%</b>	<b>23,396</b>	—	—

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

重大金融資產和負債的賬面金額接近其在二零零八年十二月三十一日的公允價值。

在估算本集團僱員獲授認股權的公允價值時所使用的方法和主要假設載列於附註27。



## 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9所披露已付本公司董事的款項和附註10所披露部份酬金最高的僱員：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪金和其他酬金	31,342	1,623
退休金計劃供款	105	19
以權益結算並以股份為基礎的支付	22,326	—
	<b>53,773</b>	1,642

#### (b) 重大關聯方交易

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
給予關聯方的款項		
— 董事	5	1,008
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	10	201,507
— 其他關聯方 (附註(ii))	417	127,039
關聯方還款		
— 董事	5	233
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	110,149	129,680
— 其他關聯方 (附註(ii))	6,434	252,713
從關聯方取得的款項		
— 董事	89	14
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	777	84,645
— 其他關聯方 (附註(ii))	948	26,189
向關聯方還款		
— 董事	14,249	1,800
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	23,724	81,090
— 其他關聯方 (附註(ii))	11,631	58,213
哈爾濱人和集團股份有限公司代本集團償還 銀行貸款	—	196,000
以經營租賃方式向下列各方租出		
— 董事	19	19
— 其他關聯方	397	285
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	1,609	—
向關聯方提供的擔保 (附註(iii))	—	80,000

## 32. 重大關聯方交易和結餘 (續)

## (c) 關聯方結餘

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收關聯方款項			
— 董事		—	1,000
— 哈爾濱人和集團股份有限公司	(i)	—	169,710
— 其他關聯方	(ii)	—	208,089
		—	378,799
應付關聯方款項			
— 董事		—	14,160
— 哈爾濱人和集團股份有限公司	(i)	—	3,555
— 其他關聯方	(ii)	—	11,627
		—	29,342

- (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。給予／來自哈爾濱人和集團股份有限公司的款項是指給予／來自哈爾濱人和集團股份有限公司的非貿易融資，而且並無抵押、免息且無固定還款期。
- (ii) 給予／來自其他關聯方的款項並無抵押、免息且無固定還款期。根據本集團、哈爾濱人和集團股份有限公司和其他關聯方在二零零七年十二月所簽訂的協議，應付／應收其他關聯方款項的部份結餘已轉予哈爾濱人和集團股份有限公司，並已於年內清償。
- (iii) 本集團為關聯方的銀行貸款提供擔保，有關擔保的責任已於二零零八年解除。

### 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頒佈多項在截至二零零八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修訂、新準則和詮釋。

本集團正在評估這些修訂、新準則和新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、新準則和新詮釋對本集團及本公司的經營業績和財政狀況應該不會構成重大影響。

此外，於二零零九年一月一日或以後開始的年度生效的《國際財務報告準則》第8號－「經營分部」及《國際會計準則》第1號修訂－「財務報表的列報」可能引致財務報表須披露新的或經修訂的內容。

### 34. 最終控股公司

於二零零八年十二月三十一日，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。

### 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資料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資料時應考慮的因素。主要會計政策已列示於附註2。本集團認為，在編製財務資料時，下列重大會計政策涉及最主要的判斷和估計。

### 35. 會計估計和判斷 (續)

#### (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。可收回金額為淨售價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。

#### (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。

## 四年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度			
	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
<b>業績</b>				
收入	65,162	162,662	366,495	<b>3,050,281</b>
銷售成本	(17,072)	(38,047)	(81,138)	<b>(530,196)</b>
毛利	48,090	124,615	285,357	<b>2,520,085</b>
毛利%	73.80%	76.61%	77.86%	<b>82.62%</b>
其他經營收入	7,919	5,214	54,237	<b>61,827</b>
行政費用	(8,089)	(15,540)	(12,892)	<b>(108,888)</b>
其他經營費用	(12,880)	(33,436)	(34,032)	<b>(73,578)</b>
經營溢利	35,040	80,853	292,670	<b>2,399,446</b>
融資收入	13	378	3,131	<b>19,046</b>
融資費用	(15,421)	(15,261)	(17,835)	<b>(12,534)</b>
融資(費用)/收入淨額	(15,408)	(14,883)	(14,704)	<b>6,512</b>
除所得稅前溢利	19,632	65,970	277,966	<b>2,405,958</b>
所得稅	(7,728)	(17,480)	(11,291)	<b>(502,940)</b>
年度溢利	11,904	48,490	266,675	<b>1,903,018</b>

	截至十二月三十一日止年度			
	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
<b>資產與負債</b>				
資產總值	872,217	1,638,817	2,659,938	<b>7,343,161</b>
負債總額	(701,214)	(1,417,579)	(768,324)	<b>(979,492)</b>
本公司權益持有人應佔權益總額	171,003	221,238	1,891,614	<b>6,363,669</b>



