

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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

**截至二零零八年十二月三十一日止年度全年業績公佈**

### **財務摘要**

- 全年收入按年增加732.3%至人民幣3,050百萬元。
- 本年度毛利上揚783.1%至人民幣2,520百萬元。
- 總毛利率提高了4.7個百分點至82.6%。
- 本年度股東應佔溢利為創紀錄的人民幣1,903百萬元，較去年強勁增長613.6%。
- 每股基本盈利由人民幣1.57分大幅上升至人民幣10.82分。
- 擬派發每股末期股息人民幣7.62分（相等於約8.65港仙），派息比率為百分之八十。

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」）截至二零零八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：

## 合併損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收入	2	3,050,281	366,495
銷售成本	3	<u>(530,196)</u>	<u>(81,138)</u>
<b>毛利</b>		<b>2,520,085</b>	285,357
其他經營收入	4	61,827	54,237
行政費用		(108,888)	(12,892)
其他經營費用		<u>(73,578)</u>	<u>(34,032)</u>
<b>經營溢利</b>		<b>2,399,446</b>	292,670
融資收入		19,046	3,131
融資費用		<u>(12,534)</u>	<u>(17,835)</u>
融資收入／（費用）淨額	6	<u>6,512</u>	<u>(14,704)</u>
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>2,405,958</b>	277,966
所得稅	7	<u>(502,940)</u>	<u>(11,291)</u>
<b>年度溢利</b>		<b>1,903,018</b>	266,675
<b>本公司權益持有人應佔部份</b>		<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	8	<u>1,524,000</u>	<u>257,212</u>
<b>每股基本及攤薄盈利（人民幣分）</b>	9	<b>10.82</b>	1.57

# 合併資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	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		358,025	35,231
投資物業		934,667	455,187
土地使用權		16,951	48,389
銀行存款		28,617	156,487
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,338,260</b>	<b>695,294</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		129,000	—
應收賬款和其他應收款	10	2,541,886	396,979
銀行存款		100,437	50,218
現金和現金等價物		3,233,578	1,517,447
<b>流動資產總值</b>		<b>6,004,901</b>	<b>1,964,644</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		—	19,184
應付賬款和其他應付款	11	531,294	723,684
本期稅項		371,789	13,443
<b>流動負債總額</b>		<b>903,083</b>	<b>756,311</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,101,818</b>	<b>1,208,333</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,440,078</b>	<b>1,903,627</b>
<b>非流動負債</b>			
押金		1,668	12,013
遞延稅項負債		74,741	—
<b>非流動負債總額</b>		<b>76,409</b>	<b>12,013</b>
<b>資產淨值</b>		<b>6,363,669</b>	<b>1,891,614</b>
<b>資本和儲備</b>			
股本	12	26,455	17
儲備		6,337,214	1,891,597
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<b>6,363,669</b>	<b>1,891,614</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

國際會計準則委員會頒佈了一項經修訂的《國際財務報告準則》和多項新訂的詮釋。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。

## 2. 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
	<u>3,050,281</u>	<u>366,495</u>

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. 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
	<u>530,196</u>	<u>81,138</u>

### 4. 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	10,684	—
	<u>61,827</u>	<u>54,237</u>

### 5. 除所得稅前溢利 — 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)	<u>(179,828)</u>	<u>(173,164)</u>

## 6. 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)
	<u>6,512</u>	<u>(14,704)</u>

## 7. 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	428,199	11,291
遞延稅項		
－ 暫時性差異的產生	74,741	-
	<u>502,940</u>	<u>11,291</u>

- (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。

- (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。

## 8. 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	1,524,000	—
上市前宣派的股息	—	257,212
	<u>1,524,000</u>	<u>257,212</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

	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	<u>257,212</u>	<u>—</u>

## 9. 每股基本及攤薄盈利

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		<u>581,967</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日普通股的加權平均數		<u><b>17,581,967</b></u>	<u><b>17,000,000</b></u>

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。

## 10. 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	1,834,008	6,045
建築工程和購置設備的預付款及押金	689,234	771
其他應收款	25,014	17,734
應收關聯方款項	<u>—</u>	<u>378,799</u>
	<b>2,548,256</b>	403,349
減：呆賬準備	<u>6,370</u>	<u>6,370</u>
	<u><b>2,541,886</b></u>	<u><b>396,979</b></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) 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。

(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。

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。

(iii) 信貸政策

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。

11. 應付賬款和其他應付款

	附註	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
應付專業服務費用		17,885	—
應付股息		—	23,879
應付關聯方款項		—	29,342
其他		23,508	8,344
		<u>531,294</u>	<u>723,684</u>

(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：

	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
	<u>129,496</u>	<u>48,527</u>

(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。

## 12. 股本

	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	
	<u>40,000,000</u>		<u>38,000</u>	
已發行及繳足股本：				
於一月一日	1,843	17	—	—
資本化發行	16,998,157	—	1,615	15
於全球發售中發行 的股份	3,000,000	26,438	228	2
於十二月三十一日	<u>20,000,000</u>	<u>26,455</u>	<u>1,843</u>	<u>17</u>

## 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。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平均收市價1.00港元兌人民幣0.88093元換算，謹供說明之用。以港元派發的股息的實際匯率將以實際派發股息日的匯率為換算基礎。

## 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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

回顧期內，公司新項目的建設、預售及出租以及原有項目的租售均取得了理想進展。新項目建設方面，公司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，為公司今後在各地發展新項目創造了十分有利的條件。同時其預售及出租情況也令人滿意，並已於二零零八年底正式開業。在原有項目的租賃方面，公司哈爾濱項目第一、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公司現有租金水平，表明本公司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，回顧期內公司共轉讓了建築面積73,977平方米的商鋪經營權。轉讓商鋪經營權使得本公司可以全面回收建築開發成本，既有效地降低資金成本，也保證了本公司項目開發能夠持續、有序地進行。

於回顧期後及本次業績公佈前，本公司成功地以人民幣45,000元／平方米的價格轉讓了瀋陽「地一大道」3萬平方米（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，本公司的財務表現出眾，營業額及股東應佔溢利均錄得可觀增長。本公司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 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	變動 人民幣千元	百分比
租金收入	182,085	176,505	5,580	3.2%
轉讓經營權	<u>2,868,196</u>	<u>189,990</u>	<u>2,678,206</u>	<u>1,409.7%</u>
收入	<u><u>3,050,281</u></u>	<u><u>366,495</u></u>	<u><u>2,683,786</u></u>	<u><u>732.3%</u></u>

### 轉讓經營權

本公司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，平均轉讓價格為人民幣46,786元／平方米，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，平均轉讓價格為人民幣43,694元／平方米。

## 租金收入

由於本公司租金收入全部來自地下商城商舖出租所得，本公司於特定期間的租金收入主要受以下因素影響：(i)本公司於該期間可用於出租的商舖建築面積；(ii)該期間商舖的平均租金水平。

二零零八年度本公司的租金收入為人民幣182,085,000元，較二零零七年的人民幣176,505,000元上升了3.2%。隨着鄭州項目第一期等新項目的投入使用，截至二零零八年底，本公司旗下商城的可租賃面積較二零零七年出現大幅度的增加，但由於新增項目的租期均從2008年末方開始，故對二零零八年的本公司租金收入未能帶來貢獻。期內，本公司雖轉讓了哈爾濱項目第一期至第三期和廣州項目第一期的部份經營權，令加權平均出租面積比上年減少，但公司總體租金收入水平仍保持增長，表明旗下各商場的平均租金水平出現較大幅度的上升。二零零八年本公司商城加權平均租金為人民幣2,014元／平方米，較二零零七年的人民幣1,708元／平方米上升了17.9%。預期未來本公司各商場的平均租金水平仍將繼續保持上升態勢。

## 毛利

二零零八年本公司毛利為人民幣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82.6%，表明本公司的盈利能力一直處於較強的水平。這主要是由於本公司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。

## 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，員工獎勵計劃開支人民幣22,490,000元（二零零七年：無）及其他保養及廣告宣傳費用之增加。

## 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。

## 銀行存款

本公司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。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本公司的資產總額達人民幣7,343百萬元（二零零七年：人民幣2,660百萬元）。本公司二零零八年度權益持有人應佔權益／溢利為人民幣1,903百萬元（二零零七年：人民幣267百萬元）。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3,390百萬元，加上本年度理想的財務業績，本公司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，本公司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3,334百萬元。本公司並沒有銀行貸款及其他借貸。

於二零零八年年末，本公司的槓桿比率為零，乃根據銀行及付息借款總額除以總資產計算得出。

## 外幣風險

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

截至二零零八年十二月三十一日，本公司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317,100元及人民幣139,300元。

## 或有負債

### (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。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民防空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《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)及《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)分別所述的對於哈爾濱人和三期及廣州人和免徵房產稅的規定，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)。

## 人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本公司聘用617名員工(二零零七年：700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。截至二零零八年十二月三十一日止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)。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，向曾對本公司作出貢獻的獲選僱員及其他人士授予權利。

## 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3,234百萬港元（相等於人民幣2,850百萬元）。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 一般營運資金用途	2,757.0 77.0	783.9 -	1,973.1 77.0
總額	<u>3,234.0</u>	<u>1,176.8</u>	<u>2,057.2</u>

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。

## 前景展望

踏入新的一年，本公司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。來年計劃有7個項目完工，總建築面積為778,320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。本公司將繼續執行轉讓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，本公司計劃於二零零九年轉讓約22萬平方米的商鋪經營權。雖然目前中國國內生產總值增長有所放緩，但服裝、服飾、電子等批發市場鋪位需求依然強勁，本公司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，預期本公司的項目預售及出租將可獲得滿意的成果。本公司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。

## 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。

## 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。

## 遵守企業管治常規守則

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。

## 遵守董事進行的證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10《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。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會擬於二零零九年六月十一日星期四舉行。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援和信任，以及管理層和全體員工卓越的團隊精神和辛勤耕耘。

承董事會命  
人和商業控股有限公司  
主席  
戴永革

香港，二零零九年四月二十七日

於本公佈日期，本公司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、王春蓉女士及王魯丁先生；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、賀象民先生及遲淼先生；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