



# 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





## 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	6
其他資料	15
獨立審閱報告	20
未經審計的中期財務報告	
合併損益表	22
合併綜合損益表	23
合併資產負債表	24
合併權益變動表	26
簡明合併現金流量表	27
未經審計中期財務報告附註	28

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

戴永革 (主席及行政總裁)  
張大濱  
王宏放  
王春蓉  
王魯丁

#### 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

#### 授權代表

王宏放  
孔繁崑 FCPA, FCCA

### 公司秘書

孔繁崑 FCPA, FCCA

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
港景街一號  
國際金融中心一期603-606室

### 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



## 主席報告書

本人謹代表人和商業控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），欣然向各位股東報告截至二零零九年六月三十日止之六個月未經審計的業績。

二零零九年上半年，儘管在各經濟體系政府為穩定金融市場和促進經濟復蘇所採取的多項有效的財政政策和貨幣政策共同作用下，全球經濟開始趨向穩定，但市場信心依然脆弱，實體經濟難言全面復蘇。面對複雜多變的經濟環境，本集團積極應對，憑借強有力的招商營運優勢和「地一大道」的品牌優勢，經營業績繼續保持高速增長。截至二零零九年六月三十日止之六個月，集團主營業務收入和毛利分別為人民幣1,349百萬元及人民幣1,093百萬元，較上年度分別增長196%和203%。截至二零零九年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔純利為人民幣708百萬元，較上年人民幣281百萬元大幅增長152%。

回顧期內，集團向年初既定的目標逐步推進。項目開發方面，哈爾濱五期、六期項目於今年三月動工，進展十分順利，武漢項目也已於本年度七月動工，三個項目均如期完成了路面工程並恢復通車，成功地兌現了我方對當地政府的承諾，再一次體現了本集團在施工管理方面無可比擬的競爭優勢。此外，我們於河北省邯鄲市總建築面積（「建築面積」）為10萬平方米的一個新項目也於二零零九年九月十日正式動工，預期將於未來為集團帶來可觀的利潤貢獻。另一方面，由於我們所有項目均位於城市繁華地段，是所在各地的重大市政工程，其施工涉及範圍廣，需要地方領導的統一協調管理，並對當地的交通秩序和市民生活造成一定程度的影響，因此項目的動工建設受到諸如其週邊其它市政工程的施工、城市大型活動、政府主管部門負責人變動等因素影響而出現延遲在所難免。而正是由於上述這些客觀因素的影響，我們計劃年內建設的部份項目開工日期有所推遲。目前，我們正積極同有關部門研究協調，力爭這些項目能在短期內得以破土動工。

在項目招商運營方面，於回顧期內本集團順利地完成了瀋陽項目第一期轉讓經營權的計劃目標。同時，集團於哈爾濱、廣州、鄭州和瀋陽等原有項目目前均保持100%的出租率。此外，新開發項目的招商進展也十分順利，無論預售還是預租均取得了滿意的成果。總體上看，我們對完成期初確定的2009年轉讓22萬平方米商鋪經營權的任務充滿信心。另一方面，鑑於部份新開發項目可能由於延遲而無法在年底確認收入的情況，集團將適時調整銷售策略和不同項目間的銷售比例，力爭在二零零九年結束後向本公司廣大股東交出一份滿意的答卷。



## 主席報告書

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，並於二零零九年七月，斥資逾人民幣830百萬元收購了位於大連、大慶、哈爾濱和濰坊等地六個地下購物中心之經營權，合計建築面積超過22.6萬平方米。這些地下商城項目均位於城市的商務中心區，具有很高的商業價值。預期這些商城在年底前均可投入運營並迅速帶來利潤貢獻。我們堅信，通過深入細致的調研，合理高效的商場規劃和準確的市場定位，憑借先進的管理理念、龐大的商戶儲備和雄厚的經營實力，上述商城和集團原有的商城一樣，將很快於所在商圈脫穎而出，為集團帶來理想的回報。此外，本集團還與若干潛在賣方簽訂了諒解備忘錄，以收購位於大連、哈爾濱和濰坊四個地下商城項目的經營權，合計建築面積超過21.5萬平方米。本集團相信，併購潛在回報可觀的項目有利於加快集團全國性戰略布局的步伐，並將為集團帶來新的利潤增長點。

為確保未來持續性高速發展，集團已針對中華人民共和國（「中國」）近三十個大中城市的项目進行了可行性研究並遞交了開發申請，積極主動地擴大優質的項目儲備。二零零九年以來集團已經獲得了總建築面積為194,840平方米的河南省洛陽項目、總建築面積為15萬平方米的安徽省蕪湖項目、總建築面積為50萬平方米的山東省青島項目、總建築面積為10萬平方米的河北省邯鄲項目、總建築面積約19萬平方米的福建省莆田項目以及總建築面積為20萬平方米的雲南省昆明項目等六個項目的國家相關批文，連同之前已獲得批文的哈爾濱項目四、五、六期、武漢項目、天津項目、深圳項目、廣州項目二期、南昌項目以及鄭州項目二期，集團共有總建築面積約250萬平方米的项目儲備作為2009年及之後的發展。其中今年九月份新批的莆田項目和昆明項目將主要經營服裝服飾的批發和零售業務。莆田項目將位於福建省莆田市鳳凰山廣場、文獻路（鳳凰山廣場東側至八二一大街）、學園路（文獻路與學園路交叉南北各500米）地下。昆明項目將位於雲南省昆明市雲紡商業區（廣場及週邊道路）地下。隨着各地政府吸引外商投資步伐的加快以及改善相應商圈營商環境和城市交通秩序的需求日益迫切，本集團預期未來將有更多的項目獲批，從而為未來幾年集團快速擴張戰略的實現奠定了堅實的基礎。

二零零九年七月十六日，為配合集團的收購計劃，本公司通過配售新股，增加了資本金港幣3,575.0百萬元。增資擴股大大地加強了本集團的財務資源，進一步增強了集團的業務拓展優勢，從而為集團未來業績的持續快速增長奠定了重要基礎。



## 主席報告書

本集團一直致力於在中國的大、中城市繁華商圈開發、運營地下商城，從而構築以「地一大道」為品牌的全國性商貿展示平台。近年來，通過在經營規模和區域上的快速擴張，本集團在行業中的領導地位不斷得以加強。本集團相信，對地下空間的開發和利用具有可觀的社會效益和經濟效益，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，所實施的一系列相關優惠政策也將繼續保持不變，因此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，加快實施全國重點城市業務布局戰略，精心挑選價值巨大的黃金商圈進行地下開發，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，為股東帶來豐碩回報。

最後，本集團取得的每一點成就，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。本人亦代表董事會，衷心感謝各地政府對本集團的鼎力支持，使各地項目得以順利進行。

主席

戴永革

二零零九年九月二十二日



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零零九年上半年，儘管全球經濟渡過了嚴冬並逐步回暖，但經濟前景和市場環境依然面臨較大程度的不確定性。面對不利的外部環境，本集團堅持既定戰略，充分發揮自身的核心競爭優勢，在項目建設和招商方面均取得較為理想的進展，經營業績繼續保持高速增長。

於回顧期內，本集團成功地以滿意的價格轉讓了瀋陽項目第一期30,000平方米的經營權。同時，集團於哈爾濱、廣州、鄭州和瀋陽等原有項目目前均保持100%的出租率。新開發項目的招商進展也十分順利，預售、預租均取得了滿意的成果。此外，二零零九年七月，本集團斥資人民幣834.2百萬元收購位於大連、大慶、哈爾濱和濰坊等地六個地下購物中心之經營權，合計建築面積超過22.6萬平方米，預期這些商城在年底前可投入運營並迅速帶來利潤貢獻。

集團的項目儲備繼續增加。於二零零九年九月，本集團獲得了總建築面積為19萬平方米的福建省莆田項目以及總建築面積為20萬平方米的雲南省昆明項目。目前，集團共有總建築面積大約250萬平方米的項目儲備作為二零零九年及之後的發展。

### 財務回顧

#### 財務表現

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得出色的財務表現，收入及權益持有人應佔溢利均錄得顯著增長。本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月的收入增加196.3%至人民幣1,349.5百萬元，而截至二零零九年六月三十日止六個月的權益持有人應佔溢利亦增加151.6%至人民幣707.9百萬元。每股基本盈利為人民幣3.54分，較去年同期每股人民幣1.65分大幅增加人民幣1.89分。

## 管理層討論及分析

### 收入

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約人民幣1,349.5百萬元（截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣455.5百萬元），較去年同期上升約196.3%，主要由於轉讓經營權所產生的收入大幅增加252.7%。

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	變動 人民幣千元	百分比 變動 %
租金收入	60,513	89,949	(29,436)	(32.7)
轉讓經營權	1,288,971	365,509	923,462	252.7
收入	1,349,484	455,458	894,026	196.3

### 轉讓經營權

當經營權的重大風險及回報均已轉讓予買方後，轉讓經營權收入會確認入賬。截至二零零九年六月三十日止六個月，轉讓經營權所產生的收入為人民幣1,289.0百萬元，較去年同期人民幣365.5百萬元急遽上升252.7%。二零零九年首六個月內，本集團成功以每平方米人民幣42,750元的價格轉讓瀋陽「地一大道」的經營權，所涉及建築面積為30,000平方米，而本集團於去年同期僅轉讓廣州項目第一期9,825平方米，轉讓價為人民幣37,202元。本期成功轉讓的建築面積及平均轉讓價均錄得增加。

### 租金收入

由於本集團的租金收入全部來自出租地下商城商舖，本集團於特定期間的租金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建築面積；及(ii)該期間商舖的平均租金水平。

自二零零八年十二月起，鄭州項目第一期逐步推出發售，現已全部租出。為了向租戶締造更佳初始營運環境，本集團已採納一項策略，即提供及相當折扣的每月租費。管理層相信，此舉有助迅速大幅提升其旗下購物中心的顧客人流，長遠而言可提高購物中心的商業價值。截至二零零九年六月三十日止六個月，鄭州項目第一期所產生的租金收入為人民幣7.5百萬元，而去年同期則為人民幣零元。





## 管理層討論及分析

本集團於二零零八年十二月購入哈爾濱人和春天項目，截至二零零九年六月三十日止六個月，該項目所產生的租金收入為人民幣8.3百萬元，而去年同期則為人民幣零元。

截至二零零九年六月三十日止六個月的租金收入減少32.7%至人民幣60.5百萬元，而去年同期則為人民幣89.9百萬元。本集團於二零零八年轉讓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，令該四個項目的可供出租總面積由截至二零零八年六月三十日止六個月的91,311平方米，減少45.5%至本期的49,791平方米，即使該四個項目的平均租費仍然增加4%。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由去年同期的人民幣95.2百萬元增加169.7%至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣256.7百萬元，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

本集團的毛利由去年同期的人民幣360.3百萬元上升203.3%至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣1,092.8百萬元。毛利率為81.0%，反映本集團的盈利能力依然強勁，主要由於本集團從事的地下空間開發業務享有多項政策優惠及經營成本較低所致。

總毛利率由79.1%增長1.9個百分點至截至二零零九年六月三十日止六個月的81.0%，主要由於本期轉讓瀋陽項目第一期經營權而錄得較高毛利率約81.8%，而去年同期轉讓廣州項目第一期經營權則錄得毛利率78.4%。其中部份升幅因採取進取市場策略推售鄭州項目第一期而產生租金收入所得毛利率下降而抵銷。



## 管理層討論及分析

### 其他經營收入

其他經營收入由去年同期的人民幣34.1百萬元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣28.0百萬元。跌幅主要由於計入上期光大銀行豁免償還銀行貸款及累計利息合共人民幣10.7百萬元所致。

### 行政費用

行政費用由去年同期的人民幣37.6百萬元增加109.7%至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣78.8百萬元。增幅主要由於董事及其他管理層的酬金、顧問費、辦公室租金及交際應酬費增加所致。

### 其他經營費用

其他經營費用由去年同期的人民幣18.9百萬元增加138.2%至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣45.1百萬元。增幅主要由於運營人員的管理層獎勵計劃開支、保養開支以及廣告宣傳費用增加所致。

### 財務收入

財務收入由去年同期的人民幣12.5百萬元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣4.3百萬元。跌幅主要由於銀行下調本公司銀行存款的利率所致。

### 財務費用

財務費用由去年同期的人民幣4.9百萬元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣0.3百萬元，主要由於有關本公司的中國附屬公司持有及轉換外幣款項引致匯兌虧損下跌所致。

### 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利由去年同期的人民幣345.5百萬元增加189.7%至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣1,000.9百萬元。除所得稅前溢利佔收入的百分比為74.2%，較去年同期的75.9%並無大幅波動。



## 管理層討論及分析

### 所得稅

所得稅由去年同期的人民幣64.2百萬元大幅增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣293.0百萬元。所得稅佔收入的百分比由去年同期的14.1%增加至本期的21.7%。實際稅率為29.3%，當中主要產生於中國新企業所得稅法頒佈的統一稅率25%，以及按來自中國的股息收入5%計提預扣稅準備。上期實際稅率為18.6%，此乃由於去年同期大部份溢利均來自廣州項目第一期，而該項目享有稅務減半優惠及可按12.5%之較低稅率繳稅。

### 期間溢利

期間溢利由去年同期的人民幣281.3百萬元大幅增加151.6%至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣707.9百萬元。受上述因素的累計影響，本期溢利佔收入的百分比由去年同期的61.8%減少至本期的52.5%。

### 投資物業

由於本集團是按成本入帳，重估投資物業所產生的未變現溢利並沒有於財務報表內反映。投資物業的帳面淨值增加乃由瀋陽項目第一期及哈爾濱項目第四期及第五期增加產生。

### 應收賬款和其他應收款

於二零零九年六月三十日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2,200.5百萬元及人民幣1,834.0百萬元。回顧期內結餘包括轉讓瀋陽項目第一期經營權產生的應收賬款人民幣945.0百萬元。此款項預期約於二零零九年十月清償。其餘人民幣1,255.5百萬元乃主要關於約於二零零八年十二月轉讓的經營權，而買方正在申請銀行貸款以償清該等結餘。儘管收回過程有若干延誤，管理層預期該等應收款不會產生任何收回問題。

### 股息

董事會決議不宣派任何屬於截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息。（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）

## 管理層討論及分析


### 專案儲備情況

集團積極擴大優質項目儲備，目前共有建築面積約250萬平方米的專案儲備作為二零零九年及之後的發展。

序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)
1	哈爾濱第五期	10,000
2	哈爾濱第六期	150,880
3	武漢	126,220
4	天津	121,220
5	深圳	160,000
6	廣州第二期	48,000
7	南昌	162,000
8	河北邯鄲專案	100,000
9	哈爾濱項目第四期	15,738
10	鄭州項目第二期	350,000
11	河南洛陽項目	194,840
12	安徽蕪湖項目	150,000
13	山東青島項目	500,000
14	福建莆田項目	190,000
15	雲南昆明項目	200,000
合計		2,478,898

### 前景展望

各項經濟和金融市場指標的綜合分析表明，多國政府及中央銀行推出的經濟刺激政策的成效逐步顯現，世界金融市場與實體經濟已渡過了最艱難的時期，並初步呈現企穩回暖態勢。但目前實體經濟依然疲弱，全球經濟發展前景仍不明朗。相比而言，中國經濟顯得較為穩健。中國政府繼續採取積極進取的貨幣政策和多項振興經濟措施，使中國經濟在這場席捲全球的金融海嘯中仍然保持較快增長，特別是人民幣四萬億元的刺激經濟方案落實後，不但有效地緩解了惡劣的外部環境所帶來的衝擊，而且拉動了投資和內需，使中國經濟出現了加速增長的勢頭。而世界經濟的回暖將使我國外需需求嚴重萎縮的局面得到一定程度的改善，從而在未來有效地減少出口領域對中國經濟產生的負面影響。本集團相信，中國穩健的經濟基礎、巨額的外匯儲備、健康的金融體系和行之有效的政策措施將使中國經濟繼續朝著快速持續增長的道路前進。



## 管理層討論及分析

展望下半年，本集團將繼續憑藉在業內的領先地位、可快速複製的商業模式、先進的行銷手段和優良的服務品質，繼續加大專案開發和招商力度。在新項目開發方面，哈爾濱五期、六期項目、武漢項目以及邯鄲項目已先後動工，進展十分順利。由於本集團的項目均屬各地的重大市政工程，施工涉及範圍廣，因此部份項目受週邊其他市政工程的施工、城市大型活動、政府主管部門負責人變動等因素影響而出現延遲在所難免。目前集團正積極與各地政府協調，爭取各計劃項目在短期內得以啟動。除此之外，集團預期年內還將有新的優質項目獲批並開工，從而使本集團今年新開發項目的總建築面積有望超過年初的計劃水準，同時項目儲備也可望在現有的基礎上出現較大幅度的增加。在項目招商方面，集團對完成全年轉讓220,000平方米商鋪經營權的任務充滿信心。因應各地工程的建設進度，本集團將靈活調整各項目的銷售比例，以保證全年的營業收入能達到集團預期的目標。

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

### 流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團的資產總額分別達人民幣8,149.4百萬元及人民幣7,343.2百萬元。就二零零九年六月三十日的財務資源而言，本集團的可供動用現金及現金等價物，以及抵押存款的流動部份總額為人民幣3,230.2百萬元（於二零零八年十二月三十一日：人民幣3,334.0百萬元）。於扣除相關費用後，二零零八年十月全球發售所得款項淨額約為港幣3,234.0百萬元。有關款項於二零零九年上半年的用途與本公司日期為二零零八年十月十四日的招股章程補充內披露者一致。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。

為融資以購入新地下商場的場地，本集團透過於二零零九年七月十六日發行2,000,000,000股新股，進一步募集約港幣3,575.0百萬元。

本集團主要以其營運產生的循環現金流償還債項。於二零零九年六月三十日，本集團並沒有任何銀行借貸。槓桿比率乃根據銀行及附息借款總額除以總資產計算得出，因此槓桿比率為零（於二零零八年十二月三十一日：零）。



## 管理層討論及分析

### 外幣風險

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

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把資金匯到海外須受到中國政府所製定的匯兌限制所規管。本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團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

截至二零零九年六月三十日，本集團已訂約但未撥備及已授權但未訂約的未來資本開支分別約為人民幣995.2百萬元及人民幣650.7百萬元（於二零零八年十二月三十一日：分別為人民幣317.1百萬元及人民幣139.3百萬元）。

### 或有事項

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。於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，所作出的擔保分別為人民幣595.4百萬元及人民幣294.2百萬元。有關擔保及存款責任將隨著買家償還貸款本金而解除。

### 資產抵押

本集團位於中國境內的附屬公司與若干銀行就提供給經營權買方的抵押貸款達成協議。按協議，本集團的附屬公司用存款作為這些貸款的還款擔保。在買方償還了貸款本金後對這些存款的限制便隨之解除。截至二零零九年六月三十日，作為抵押貸款擔保之銀行存款為人民幣72.2百萬元（於二零零八年十二月三十一日：人民幣129.1百萬元）。



## 管理層討論及分析

### 人力資源

於二零零九年六月三十日，本集團聘用943名員工（於二零零八年六月三十日：560名）。本集團僱員的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零零八年六月三十日止六個月的薪酬總額分別約人民幣30.8百萬元及人民幣12.6百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及發展他們的事業，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的僱員均參與強制性公積金，而中國僱員亦參與類似計劃。

為獎勵及激勵本集團的僱員，本公司控股股東透過其全資附屬公司裕標控股有限公司(Wealthy Aim Holdings Limited)實行管理層獎勵計劃，向曾對本集團作出貢獻的獲選僱員及其他人士授予權利。截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零零八年六月三十日止六個月的權益結算並以股份為基礎的交易費用分別約人民幣22.9百萬元及人民幣17.0百萬元。

本公司的股東亦已於二零零八年八月二十五日舉行的股東特別大會上採納一項本公司購股權計劃，以鼓勵（其中包括）我們的僱員努力工作以提升本公司的價值。自本公司採納此項購股權計劃以來，概無根據此項購股權計劃授出任何購股權。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份／相關股份中的好倉／淡倉：

董事姓名	身份	權益性質 (附註1)	已發行股份／ 相關股份數目	本公司的概約 權益百分比
秀麗•好肯女士 (附註2)	於受控制法團的權益	L	13,451,693,217	67.26%
	於受控制法團的權益	S (附註3)	2,262,424,122	11.31%
戴永革先生	實益擁有人	L (附註4)	51,000,000	0.26%
	於受控制法團的權益	L	51,000,000	0.26%
張大濱先生	實益擁有人	L (附註4)	34,000,000	0.17%
	於受控制法團的權益	L	34,000,000	0.17%
王宏放先生	實益擁有人	L (附註4)	42,500,000	0.21%
	於受控制法團的權益	L	42,500,000	0.21%
王春蓉女士	實益擁有人	L (附註4)	34,000,000	0.17%
	於受控制法團的權益	L	34,000,000	0.17%
王魯丁先生	實益擁有人	L (附註4)	34,000,000	0.17%
	於受控制法團的權益	L	34,000,000	0.17%
張興梅女士	配偶權益	L (附註5)	102,000,000	0.51%



## 其他資料

### (b) 於本公司相聯法團的股份中的好倉

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

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 秀麗•好肯女士被視為於透過受控制法團（包括超智投資有限公司及Wealthy Aim Holdings Limited）持有的有關股份中擁有權益。
- (3) 其代表秀麗•好肯女士的受控制法團Wealthy Aim Holdings Limited已向本集團的僱員及其他被挑選人士授予購買權以收購本公司股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (4) 該等權益為上文附註(3)所述Wealthy Aim Holdings Limited授出的購買權下的權益。
- (5) 張興梅女士被視為於其配偶戴永革先生持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司或其聯營公司各董事或主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債券中擁有任何其他權益。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，以下主要股東（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	已發行股份數目／ 權益性質（附註1）	本公司的概約 權益百分比
超智投資有限公司	實益擁有人	12,856,907,217 (L)	64.28%
	實益擁有人	1,667,638,122 (S)	8.34%
	於受控制法團的權益	594,786,000 (L)	2.97%
		(附註2)	
耀山投資有限公司（附註3）	於受控制法團的權益	594,786,000 (S)	2.97%
		(附註2)	
耀山投資有限公司（附註3）	於受控制法團的權益	13,451,693,217 (L)	67.26%
	於受控制法團的權益	2,262,424,122 (S)	11.31%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited （「CYTFH」）（附註4）	於受控制法團的權益	1,571,606,964 (L)	7.85%
Centennial Success Limited （「Centennial」） （附註5及6）	於受控制法團的權益	1,571,606,964 (L)	7.85%
周大福企業有限公司	於受控制法團的權益	1,092,239,084 (L)	5.46%
新世界發展有限公司	於受控制法團的權益	1,092,239,084 (L)	5.46%
The Capital Group Companies, Inc.	投資經理	1,089,548,806 (L)	5.45%

## 其他資料

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 其代表本公司董事秀麗•好肯女士的受控制法團Wealthy Aim Holdings Limited已向本集團的僱員及其他被挑選人士授予購買權以收購本公司的股份的數目，惟須受若干條款及條件規限。
- (3) 秀麗•好肯女士於耀山投資有限公司的全部已發行股本中擁有權益，而耀山投資有限公司於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，好肯女士及耀山被視作或當作於超智實益擁有的股份中擁有權益。
- (4) CYTFH於Centennial持有51%直接權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於Centennial擁有權益之股份擁有權益。
- (5) Centennial持有周大福企業有限公司（「周大福」）及Fash Flow Investments Limited各自100%之權益，因此就證券及期貨條例而言，被視為於周大福及Fast Flow Investments Limited擁有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，於二零零九年六月三十日，本公司未曾接獲有關於本公司股份或相關股份的任何其他權益或淡倉的通知。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。



## 其他資料

### 企業管治常規守則

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

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

### 董事進行的證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10標準守則作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零零九年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所列明的規定準則。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則及守則的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程及內部監察系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。



## 獨立審閱報告

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

### 引言

我們已審閱列載於第22頁至第44頁的中期財務報告，此中期財務報告包括人和商業控股有限公司（「貴公司」）於二零零九年六月三十日的合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關合併損益表、合併綜合損益表、合併權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則委員會頒佈的《國際會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所約定的業務條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們是根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「獨立審計師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務和會計事項的人員，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港核數準則》進行審計的範圍為小，所以不能確保我們能夠發現在審計中可能會發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審計意見。



## 獨立審閱報告

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，致使我們認為於二零零九年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零零九年九月二十二日

## 合併損益表

截至二零零九年六月三十日止六個月 – 未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	4	<b>1,349,484</b>	455,458
銷售成本	5	<b>(256,688)</b>	(95,175)
<b>毛利</b>		<b>1,092,796</b>	360,283
其他經營收入		<b>28,010</b>	34,093
行政費用		<b>(78,770)</b>	(37,562)
其他經營費用		<b>(45,116)</b>	(18,939)
<b>經營溢利</b>		<b>996,920</b>	337,875
財務收入		<b>4,269</b>	12,491
財務費用		<b>(273)</b>	(4,861)
<b>財務收入淨額</b>	6(a)	<b>3,996</b>	7,630
<b>除所得稅前溢利</b>	6	<b>1,000,916</b>	345,505
所得稅	7	<b>(293,006)</b>	(64,172)
<b>期間溢利</b>		<b>707,910</b>	281,333
<b>本公司權益持有人應佔部份</b>		<b>707,910</b>	281,333
<b>每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)</b>	8	<b>3.54</b>	1.65

第28至第44頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 合併綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止六個月 – 未經審計  
(以人民幣列示)

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期間溢利	707,910	281,333
期間其他綜合支出 (除稅並經重新分類調整) 換算境外業務的財務報表的匯兌差額	(1,240)	(78,015)
期間綜合收益總額	706,670	203,318
本公司權益持有人應佔部份	706,670	203,318

第28至第44頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



## 合併資產負債表

二零零九年六月三十日 – 未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備	9	19,694	358,025
投資物業	10	1,745,965	934,667
土地使用權		16,636	16,951
銀行存款	13	52,407	28,617
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,834,702</b>	1,338,260
<b>流動資產</b>			
存貨	11	–	129,000
應收賬款和其他應收款	12	3,084,440	2,541,886
銀行存款	13	19,829	100,437
現金和現金等價物	14	3,210,387	3,233,578
<b>流動資產總值</b>		<b>6,314,656</b>	6,004,901
<b>流動負債</b>			
應付賬款和其他應付款	15	2,281,715	531,294
稅項		307,296	371,789
<b>流動負債總額</b>		<b>2,589,011</b>	903,083
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,725,645</b>	5,101,818
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>5,560,347</b>	6,440,078

## 合併資產負債表

二零零九年六月三十日 – 未經審計 (續)  
(以人民幣列示)

	附註	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
押金		1,668	1,668
遞延稅項負債		19,306	74,741
非流動負債總額		20,974	76,409
資產淨值		5,539,373	6,363,669
資本和儲備	16		
股本		176,253	176,253
儲備		5,363,120	6,187,416
本公司權益持有人應佔權益總額		5,539,373	6,363,669

董事會於二零零九年九月二十二日核准並許可發出。

戴永革  
主席

王春蓉  
董事

第28至第44頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 合併權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月－未經審計  
(以人民幣列示)

	附註	儲備						總額	
		股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	儲備基金 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元		保留盈利 人民幣千元
於2008年1月1日		17	1,416,665	37,320	44,716	(6,685)	128,704	270,877	1,891,614
截至2008年6月30日止									
6個月權益變動：									
以權益結算並以股份									
為基礎的交易									
	16(b)	-	-	17,000	-	-	-	-	17,000
		-	-	-	1,718	-	-	(1,718)	-
	16(a)	-	-	-	-	-	-	(257,212)	(257,212)
		-	-	-	-	(78,015)	-	281,333	203,318
於2008年6月30日		17	1,416,665	54,320	46,434	(84,700)	128,704	293,280	1,854,720
於2008年12月31日及									
2009年1月1日									
		176,253	4,090,342	82,136	252,257	(75,165)	128,704	1,709,142	6,363,669
截至2009年6月30日止									
6個月權益變動：									
以權益結算並以股份									
為基礎的交易									
	16(b)	-	-	22,930	-	-	-	-	22,930
		-	-	-	81,320	-	-	(81,320)	-
	16(a)	-	-	-	-	-	-	(1,524,000)	(1,524,000)
		-	(29,896)	-	-	-	-	-	(29,896)
		-	-	-	-	(1,240)	-	707,910	706,670
於2009年6月30日		176,253	4,060,446	105,066	333,577	(76,405)	128,704	811,732	5,539,373

第28至第44頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 簡明合併現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月—未經審計  
(以人民幣列示)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動產生的現金		<b>893,145</b>	49,571
已付所得稅		<b>(412,934)</b>	(58,630)
經營活動產生／(所用)的現金淨額		<b>480,211</b>	(9,059)
投資活動所用的現金淨額		<b>(497,741)</b>	(145,302)
融資活動所用的現金淨額		<b>(4,116)</b>	(36,368)
現金和現金等價物減少淨額		<b>(21,646)</b>	(190,729)
於1月1日的現金和現金等價物		<b>3,233,578</b>	1,517,447
外幣匯率變動的影響		<b>(1,545)</b>	(78,018)
於6月30日的現金和現金等價物	14	<b>3,210,387</b>	1,248,700

第28至第44頁的附註屬本中期財務報告的一部份。



## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 1 編製基準

人和商業控股有限公司及其附屬公司（以下統稱為「本集團」）的中期財務報告已按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用的披露條文編製，並符合國際會計準則委員會所頒佈的《國際會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。本中期財務報告於二零零九年九月二十二日許可發出。

除預期將在二零零九年年度財務報表中反映的會計政策變更外，本中期財務報告已按照二零零八年年度財務報表所採用的相同的會計政策編製。會計政策變更的詳情載列於附註2。

管理層需在編製符合《國際會計準則》第34號規定的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出由年初至今的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包括簡明合併財務報表和若干選定的解釋附註。附註闡述了自二零零八年年度財務報表刊發以來，對了解本集團財務狀況和業績變動尤為重要的若干事件和交易。本簡明合併中期財務報表和其中所載的附註並未載有按照國際會計準則委員會所頒佈的《國際財務報告準則》的要求編製完整財務報表所需的全部信息。

本中期財務報告雖未經審計，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「獨立審計師對中期財務信息的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載列於第20頁至第21頁。

本中期財務報告所載有關截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的財務資料為早前已公佈信息，並不構成本公司在該財政年度的法定財務報表，但這些財務資料均取自該等財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處索取。審計師已在其於二零零九年四月二十七日的報告中就該等財務報表發表了無保留意見。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)


### 2 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了一項新的《國際財務報告準則》和多项《國際財務報告準則》的修訂及新詮釋，這些準則、修訂和新詮釋在本集團和本公司的當前會計期間首度生效。其中，這些發展事項的以下內容與本集團的財務報表有關：

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

由於《國際財務報告準則》第8號、《國際會計準則》第27號的修訂及《國際財務報告準則》第2號的修訂和《國際財務報告詮釋委員會詮釋》第15號等修訂和詮釋與本集團已採用的會計政策相符，因此並未對本集團的財務報表構成重大影響。此外，《國際財務報告準則》第7號修訂並無載有任何特別適用於中期財務報告的額外披露要求。上述其他準則的變動對中期財務報告的影響如下：

- 由於採納《國際會計準則》第1號（2007年修訂）「財務報表的列報」，期間內與權益持有人進行交易所產生的權益變動詳情會在經修訂的合併權益變動表內與其他收入和支出分開列報。所有其他收入和支出項目如被確認為期間溢利或虧損的一部份，會在合併損益表中列報，或是列報在一個新的主要報表（合併綜合損益表）內。合併綜合損益表和合併權益變動表的新格式已在本中期財務報告中採用，相應金額也已按照新的列報方式重報。列報方式的變動不會對所列報的任何期間的損益、收入和支出總額或資產淨值構成任何影響。



## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 2 會計政策變更(續)

- 《國際財務報告準則》的改進(2008年)包括國際會計準則委員會對一系列國際財務報告準則提出的多項輕微和非迫切性修訂。其中，以下修訂導致本集團須調整其會計政策：
  - 由於對《國際會計準則》第40號「投資物業」作出修訂，在建中的投資物業將由以往列為「物業和設備」，改為按「投資物業」記錄和計量。根據該項修訂中的過渡條文，這項新的會計政策將應用於未來期間，以往期間則不再重報。

### 3 分部報告

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

本集團於單一分部內管理業務，即地下購物商場運營業務。本集團最高行政管理層人員以整個集團為基礎評估和分配資源。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。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 4 收入

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租金收入	60,513	89,949
轉讓經營權	1,288,971	365,509
	<b>1,349,484</b>	455,458

本集團的客戶基礎多元化，只有與一名客戶的交易佔本集團收入的10%以上。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團轉讓經營權予該客戶，轉讓經營權收入約為人民幣1,283百萬元（截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

### 5 銷售成本

銷售成本主要是指與本期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。

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租金收入	26,982	16,356
轉讓經營權	229,706	78,819
	<b>256,688</b>	95,175



未經審計中期財務報告附註  
(以人民幣列示)

6 除所得稅前溢利

(a) 財務收入淨額

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	4,269	12,491
財務費用		
— 外匯虧損淨額	(247)	(4,861)
— 銀行手續費及其他	(26)	—
	<b>3,996</b>	<b>7,630</b>

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
核數師酬金	800	700
修理和維護	9,727	1,798
公用事業費用	5,823	3,294
物業和設備折舊	2,107	774
經營租賃費用	6,612	854

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 7 所得稅

#### (a) 合併損益表所示的所得稅：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本期稅項		
期內準備		
— 中國企業所得稅	273,700	48,230
遞延稅項		
— 暫時性差異的產生	19,306	15,942
	<b>293,006</b>	<b>64,172</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)，本公司子公司哈爾濱人和世紀公共設施有限公司及廣州人和新天地公共設施有限公司在二零零六年和二零零七年享有免徵國家所得稅的免稅期，並自二零零八年至二零一零年期間享有減免50%國家所得稅的減稅期。
- (ii) 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。

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。本集團上述外商投資企業的控股公司乃香港公司，故適用的預提稅稅率為5%。



## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 7 所得稅 (續)

#### (a) 合併損益表所示的所得稅：(續)

- (iii) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (iv) 由於本集團並無在本期內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 每股盈利

於中期內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707,910,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣281,333,000元)以及已發行普通股的加權平均數20,000,000,000股(截至二零零八年六月三十日止六個月：17,000,000,000股(經調整於二零零八年八月進行的資本化發行))計算。

在截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間，每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。於二零零九年六月三十日，已授出的認股權並無存在攤薄影響。

### 9 物業和設備

由於對《國際會計準則》第40號「投資物業」作出修訂，於二零零九年一月一日記錄在物業和設備項下的在建工程人民幣341,191,000元，於截至二零零九年六月三十日止六個月期間重新劃分為投資物業。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 10 投資物業

2009年6月30日

人民幣千元

成本	
於1月1日的結餘	1,025,619
轉自物業和設備	341,191
增置	497,538
轉入存貨	(953)
處置	(2,886)
於6月30日的結餘	1,860,509
累計折舊	
於1月1日的結餘	90,952
期內折舊	26,753
轉入存貨	(275)
處置時撥回	(2,886)
於6月30日的結餘	114,544
賬面淨值	1,745,965

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分別於二零零九年九月二十二日及二零零九年四月二十七日出具的物業估值報告，本集團於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的投資物業的公允價值分別為人民幣8,293,000,000元及人民幣5,521,000,000元。

### 11 存貨

本集團建造地下購物商場，並將地下購物商場部份鋪位的經營權轉讓給買方。存貨結餘是指那些經營權隨後轉讓給買方的地下購物商場鋪位的成本。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 12 應收賬款和其他應收款

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
應收賬款(i)	2,200,504	1,834,008
建築工程和購置設備的預付款及押金	857,494	689,234
其他應收款	32,652	25,014
應收關聯方款項	160	—
	<b>3,090,810</b>	2,548,256
減：呆賬準備	6,370	6,370
	<b>3,084,440</b>	2,541,886

應收賬款和其他應收款的結餘賬齡不足一年，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%大多由買方通過銀行的抵押貸款清付。於二零零九年六月三十日，部份買方正在申請取得抵押貸款。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 13 銀行存款

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
為抵押貸款提供擔保的銀行存款：		
— 一年內償還	19,829	100,437
— 一年後償還	52,407	28,617
	<b>72,236</b>	129,054

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

### 14 現金和現金等價物

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
庫存現金	1,332	928
銀行現金	3,209,055	3,232,650
	<b>3,210,387</b>	3,233,578

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 15 應付賬款和其他應付款

	附註	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
預收款項	(i)	111,958	124,715
應付建設款項	(ii)	301,483	129,496
其他應付稅項	(iii)	78,816	134,230
押金	(iv)	208,656	67,815
應付薪金及福利費用		7,769	33,645
應付專業服務費用		28,642	17,885
應付股息		1,524,000	—
其他		20,391	23,508
		<b>2,281,715</b>	<b>531,294</b>

(i) 於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，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24,643,000元和人民幣29,094,000元。

(ii) 於每個結算日，應付建設款項的賬齡分析如下：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
1年內到期	297,290	123,625
已逾期	4,193	5,871
	<b>301,483</b>	<b>129,496</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，以及本公司為確保租戶履行租賃協議而向租戶收取的押金。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備

#### (a) 股息

##### (i) 中期應付權益持有人的股息

本公司並無宣派任何屬於截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息。(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)

##### (ii) 屬於上一財政年度，並於本中期核准並支付的應付權益持有人的股息

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
於下一年度中期內核准的屬於上一財政年度的末期股息， 每股人民幣7.62分(截至二零零八年六月三十日止 六個月：人民幣257,212,000元)	1,524,000	257,212

#### (b) 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一超智投資有限公司(「超智」)一旗下全資附屬公司Wealthy Aim Holdings Limited於二零零八年四月十五日推出了一項認股權計劃，邀請本集團的僱員以港幣1元的代價從Wealthy Aim Holdings Limited認購本公司認股權。每份認股權持有人可享有認購本公司普通股的權利。



## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備 (續)

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

(i) 授出認股權的條款及條件如下：

	工具數量 千份	行權條件	認股權合同年期
於下列日期授予 董事的認股權：			
— 2008年4月15日	195,500	2008年4月15日至 2009年4月22日	2008年4月15日至 2013年12月31日
— 2008年4月15日	117,300	2008年4月15日至 2010年4月22日	2008年4月15日至 2013年12月31日
— 2008年4月15日	78,200	2008年4月15日至 2011年4月22日	2008年4月15日至 2013年12月31日
於下列日期授予 僱員的認股權：			
— 2008年4月15日	272,000	2008年4月15日至 2009年4月22日	2008年4月15日至 2013年12月31日
— 2008年4月15日	163,200	2008年4月15日至 2010年4月22日	2008年4月15日至 2013年12月31日
— 2008年4月15日	108,800	2008年4月15日至 2011年4月22日	2008年4月15日至 2013年12月31日
	<u>935,000</u>		

(ii) 認股權數目及加權平均行使價如下：

	加權 平均行使價 港幣	認股權數目 千份
於2009年1月1日未行使	1.34	935,000
期內已行使	1.34	<u>(340,214)</u>
於2009年6月30日未行使	1.34	<u>594,786</u>
於2009年6月30日可行使	1.34	<u>127,286</u>

於二零零九年六月三十日尚未行使的認股權的行使價為港幣1.34元，加權平均剩餘合同年期為54個月。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 16 資本和儲備 (續)

#### (b) 以權益結算並以股份為基礎的交易 (續)

##### (iii) 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。

於計算日的公允價值	人民幣0.095
股價	人民幣0.577
行使價	港幣1.340
預計波幅 (按於「柏力克－舒爾斯」模型 所採用加權平均波幅列示)	43.40%
認股權年期 (按於「柏力克－舒爾斯」模型 所採用加權平均年期列示)	3.68年
預計股息	0.69%
無風險利率 (按外匯基金票據計算)	1.788%

預計波幅是以最近期股價的歷史波幅為基準，並就按公開可得資料計算的預計日後波幅變動作出調整。預計股息是以本公司的股息政策為依據。

認股權是根據服務條件授出。於計算所收取服務於授出日期的公允價值時並無考慮有關條件。已授出的認購股權並無附帶市場條件。

### 17 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13)。於二零零九年六月三十日和二零零八年十二月三十一日所作出的擔保分別為人民幣595,442,000元和人民幣294,240,000元。買方償還了貸款本金後，相關的擔保和存款責任便隨之解除。

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 18 經營租賃

#### (a) 作為出租方

本集團以經營租賃方式出租其投資物業。根據不可解除的經營租賃在日後的最低租賃付款如下：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
1年內	83,826	125,544
1至5年	63,003	78,167
5年以上	4,576	2,154
	<b>151,405</b>	<b>205,865</b>

#### (b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
1年內	12,499	11,528
1至5年	12,870	16,909
5年以上	350	900
	<b>25,719</b>	<b>29,337</b>

### 19 資本承擔

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
已訂約	995,154	317,140
已授權但未訂約	650,657	139,329
	<b>1,645,811</b>	<b>456,469</b>

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 20 重大關聯方交易和結餘

#### (a) 重大關聯方交易

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
給予關聯方的款項		
— 董事	—	5
— 其他關聯方	—	24,400
關聯方還款		
— 董事	—	1,000
— 其他關聯方	—	401,764
從關聯方取得的款項		
— 董事	—	89
— 其他關聯方	—	1,894
向關聯方還款		
— 董事	—	14,249
— 其他關聯方	—	15,967
以經營租賃方式向下列各方租出		
— 董事	9	15
— 其他關聯方	179	273
以經營租賃方式從下列各方租入		
— 其他關聯方	400	900

## 未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

### 20 重大關聯方交易和結餘 (續)

#### (b) 關聯方結餘

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 其他關聯方	160	—
	<b>160</b>	<b>—</b>

### 21 結算日後非調整事項

- (a) 於二零零九年七月，本集團與第三方簽訂了六項收購協議，涉及收購多個位於中國境內的地下購物商場的經營權，總收購價款為人民幣834百萬元。這些地下購物商場的建築面積合計約為226,422平方米。
- (b) 於二零零九年七月，本公司按每股認購價港幣1.86元發行了2,000,000,000股普通股。在扣除佣金及估計費用後，發行普通股所籌得的資金淨額約為港幣3,575百萬元。

### 22 比較數字

由於應用了《國際會計準則》第1號(2007年修訂)「財務報表的列報」，故部份比較數字已作出調整，以符合本期的列報，並就二零零九年首度披露的項目提供比較數額。有關這些變更的詳情載於附註2。