

以下是獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供收錄於本售股章程。如本售股章程附錄八「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，下列會計師報告的副本可供查閱。



香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

敬啟者：

引言

以下為我們就人和商業控股有限公司(「貴公司」)及各附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的財務資料所出具的報告。本報告包含了 貴集團截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年三月三十一日止三個月(「業績記錄期間」)的合併損益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及 貴集團於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的合併資產負債表，與 貴公司於二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的資產負債表，連同主要會計政策摘要及其他相關附註(「財務資料」)，以供收錄於 貴公司在二零零八年九月三十日發出有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)首次上市的售股章程(「售股章程」)內。

貴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。根據本售股章程以「歷史及重組」為標題的部分所述的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團目前旗下各家附屬公司的控股公司，有關詳情載於下文第A部分。除重組外， 貴公司自註冊成立日以來沒有從事任何業務。

下列公司(全部均在中華人民共和國(「中國」)成立和經營)截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止三個年度各年或自其各自成立日期起(以較短者為準)的法定財務報表，是按照在中國成立的企業適用的相關會計法規編製，並由下列各自的法定核數師審核。

公司名稱	財務期間	會計師事務所(ii)
哈爾濱人和公共設施有限公司(「哈爾濱人和公共設施」)(i)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年十二月三十一日止年度 截至二零零七年十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所 有限責任公司 黑龍江澤銘會計師事務所 有限責任公司 北京永拓會計師事務所 有限責任公司
哈爾濱寶榮公共設施有限公司(「哈爾濱寶榮」)(i)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年十二月三十一日止年度 截至二零零七年十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所 有限責任公司 黑龍江澤銘會計師事務所 有限責任公司 北京永拓會計師事務所 有限責任公司
哈爾濱人和世紀公共設施有限公司(「哈爾濱人和世紀」)(i)	截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所 有限責任公司
廣州人和新天地公共設施有限公司(「廣州人和」)	截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	廣東數誠會計師事務所 有限公司
鄭州人和新天地投資管理有限公司(「鄭州人和」)	截至二零零七年十二月三十一日止年度	河南立信興豫會計師事務所 有限公司

(i) 英文譯名僅供參考。這些實體只有中文法定名稱。

(ii) 這些註冊會計師事務所均在中國註冊。英文譯名僅供參考。這些事務所只有中文法定名稱。

除上述以外，由於 貴公司和 貴公司的其他附屬公司不受其註冊成立的司法管轄區的法定審核規定所規限，故並無編製這些公司截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務報表。然而，就本報告而言，我們已審閱這些公司由各自的註冊成立日至二零零八年三月三十一日止期間的所有重大交易。 貴公司及各附屬公司並無編製截至二零零八年三月三十一日止三個月的經審核財務報表。

編製基準

財務資料是在作出適當的調整後，以下文第A部分所列為基礎，根據 貴集團目前旗下各家公司的經審核財務報表或(如適用)未經審核管理賬項由 貴公司的董事編製。就本報告而言，為重報這些財務報表作出了調整，以符合第C部分所載的會計政策。這些政策是根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的披露要求而制定。

董事就財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據《國際財務報告準則》編製及真實而公平地列報財務資料。這種責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公允地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料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。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的審核對財務資料作出意見。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，並根據香港會計師公會頒佈的《核數指引》第3.340號—「售股章程與申報會計師」進行我們認為必須的其他程序。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務資料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資料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資料相關的內部控制，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，以及評價財務資料的整體列報方式。

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。

我們並未審核 貴集團目前旗下各家公司於二零零八年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

意見

我們認為，就本報告而言，以及根據下文第A部分所述的呈報基準，本報告已作出所有我們認為必要的調整，而財務資料均真實和公允地反映 貴集團於業績記錄期間的合併業績和現金流量，以及 貴集團於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的合併事務狀況和 貴公司於二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的財務狀況。

比較財務資料

就本報告而言，我們已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號—「獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱了董事須負責編製的 貴集團未經審核財務資料，包括截至二零零七年三月三十一日止三個月的合併損益表、合併權益變動表及合併現金流量表及相關附註（「二零零七年三月三十一日相關資料」）。我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對二零零七年三月三十一日相關資料作出結論。

審閱工作主要包括向負責財務會計事項的人員作出查詢，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港核數準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會對二零零七年三月三十一日相關資料發表審核意見。

根據我們的審閱工作，就本報告而言，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信二零零七年三月三十一日相關資料在所有重大方面沒有按照與財務資料所採用的相同基準編製。

A. 呈報基準

本報告所載財務資料已按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和詮釋編製。本財務資料還符合《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。

由於 貴集團在重組前後均由同一最終控權權益持有人控制，故財務資料已按共同控制下的業務重組作為基準編製。因此，除了該等按照第C(1)部分所述的會計政策以公允價值入賬的資產／負債外， 貴集團旗下公司的相關資產及負債已按歷史成本確認。

第B(1)、B(3)及B(4)部分所載 貴集團的合併損益表、合併權益變動表和合併現金流量表包括 貴集團旗下公司在業績記錄期間（如這些公司在二零零五年一月一日以後註冊成立／成立，則自其註冊成立／成立日至二零零八年三月三十一日止期間）的經營業績，猶如現時集團架構於整個業績記錄期間已經存在。 貴集團已編製第B(2)部分所載於二零

零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的合併資產負債表，以呈列 貴集團旗下公司於各日期的事務狀況，猶如現時集團架構於各日期已經存在。

所有集團內部的重大交易及結餘已於合併賬項時抵銷。

於二零零八年三月三十一日， 貴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
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
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

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	
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
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
哈爾濱人和 公共設施(i).	中國哈爾濱 一九九二年一月十一日	人民幣 10,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
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	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	中國廣州 二零零五年八月三日	人民幣 35,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場
鄭州人和	中國鄭州 二零零七年五月十五日	人民幣 50,000,000元	—	100%	發展、租賃和管理 地下購物商場

- (i) 自哈爾濱人和公共設施成立以來和於二零零八年三月三十一日，該公司的權益由 貴公司和哈爾濱南防地下工程開發利用有限公司（「哈爾濱南防」）均等地持有。在合營合同另有規定的情況下，哈爾濱南防並無向哈爾濱人和公共設施注資。根據相關中國法規和中國律師的意見，哈爾濱南防無權在哈爾濱人和公共設施享有任何所有者權益和利益。因此，貴公司在哈爾濱人和公共設施擁有100%實際權益。

B. 合併財務報表

1. 合併損益表

第C部分 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年	
	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	
				(未經審核)		
收入	2	65,162	162,662	366,495	230,251	409,758
銷售成本	3	(17,072)	(38,047)	(81,138)	(52,846)	(86,813)
毛利		48,090	124,615	285,357	177,405	322,945
其他經營收入	4	7,919	5,214	54,237	9,243	21,766
行政費用		(8,089)	(15,540)	(12,892)	(2,450)	(5,005)
其他經營費用		(12,880)	(33,436)	(34,032)	(8,016)	(8,686)
經營溢利		35,040	80,853	292,670	176,182	331,020
融資收入		13	378	3,131	645	7,737
融資費用		(15,421)	(15,261)	(17,835)	(4,382)	(2,257)
融資(費用)／收入淨額	5(b)	(15,408)	(14,883)	(14,704)	(3,737)	5,480
除所得稅前溢利	5	19,632	65,970	277,966	172,445	336,500
所得稅	6	(7,728)	(17,480)	(11,291)	(1,841)	(57,491)
年度／期間溢利		11,904	48,490	266,675	170,604	279,009
貴公司權益						
持有人應佔部分		11,904	48,490	266,675	170,604	279,009
年度／期間應付 貴公司 權益持有人的股息：						
結算日後宣派的						
末期股息	9(a)	23,713	—	257,212	—	—
每股盈利(人民幣仙)	10	0.07	0.29	1.57	1.00	1.64

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

2. 合併資產負債表

	第C部分 附註	於十二月三十一日			於三月 三十一日
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業和設備	11	97,490	5,659	35,231	134,653
投資物業	12	170,610	488,572	455,187	377,846
土地使用權	13	7,307	54,337	48,389	39,147
有限制銀行存款	16	—	183,537	156,487	147,349
非流動資產總值		<u>275,407</u>	<u>732,105</u>	<u>695,294</u>	<u>698,995</u>
流動資產					
存貨	14	—	38,376	—	—
應收賬款和其他 應收款	15	62,621	38,201	18,180	27,616
應收關聯方款項	27(c)	514,849	778,677	378,799	364,930
有限制銀行存款	16	—	45,554	50,218	49,169
現金和現金等價物	17	19,340	5,904	1,517,447	1,334,637
流動資產總值		<u>596,810</u>	<u>906,712</u>	<u>1,964,644</u>	<u>1,776,352</u>
流動負債					
貸款	18	176,120	214,759	19,184	—
應付賬款和其他 應付款	19	412,857	868,747	670,009	263,038
應付關聯方款項	27(c)	30,920	239,552	29,342	6,005
租賃押金	20	—	39,455	454	1,833
本期稅項	21(a)	3,170	13,006	13,443	38,813
應付股息		26,934	29,879	23,879	281,091
流動負債總額		<u>650,001</u>	<u>1,405,398</u>	<u>756,311</u>	<u>590,780</u>
流動(負債淨額)/ 資產淨值		<u>(53,191)</u>	<u>(498,686)</u>	<u>1,208,333</u>	<u>1,185,572</u>
資產總值減流動負債		<u>222,216</u>	<u>233,419</u>	<u>1,903,627</u>	<u>1,884,567</u>
非流動負債					
貸款	18	16,513	—	—	—
長期租賃押金	20	34,700	12,181	12,013	7,712
遞延稅項負債	21(b)	—	—	—	14,455
非流動負債總額		<u>51,213</u>	<u>12,181</u>	<u>12,013</u>	<u>22,167</u>
資產淨值		<u>171,003</u>	<u>221,238</u>	<u>1,891,614</u>	<u>1,862,400</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

2. 合併資產負債表(續)

	第C部分 附註	於十二月三十一日			於三月 三十一日
		二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益					
已發行／綜合實繳資本	22(a)	109,545	135,000	17	17
資本盈餘	22(b)	37,317	37,320	37,320	37,320
儲備基金	22(c)	14,880	20,071	44,716	45,590
保留盈利		9,261	28,847	270,877	291,800
匯兌儲備		—	—	(6,685)	(57,696)
股份溢價	22(d)	—	—	1,416,665	1,416,665
合併儲備	22(e)	—	—	128,704	128,704
權益持有人應佔					
權益總額		<u>171,003</u>	<u>221,238</u>	<u>1,891,614</u>	<u>1,862,400</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

3. 合併權益變動表

第C部分	附註	已發行／ 綜合							總額
		實繳資本	資本盈餘	儲備基金	保留盈利	匯兌儲備	股份溢價	合併儲備	
		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	
	22(a)	22(b)	22(c)			22(d)	22(e)		
於2005年1月1日		85,000	37,298	12,802	22,537	—	—	—	157,637
注資	22(a)	24,545	19	—	—	—	—	—	24,564
年度溢利		—	—	—	11,904	—	—	—	11,904
轉入儲備基金		—	—	2,078	(2,078)	—	—	—	—
權益持有人的股息	9(b)	—	—	—	(23,102)	—	—	—	(23,102)
於2005年12月31日		109,545	37,317	14,880	9,261	—	—	—	171,003
注資	22(a)	25,455	3	—	—	—	—	—	25,458
年度溢利		—	—	—	48,490	—	—	—	48,490
轉入儲備基金		—	—	5,191	(5,191)	—	—	—	—
權益持有人的股息	9(b)	—	—	—	(23,713)	—	—	—	(23,713)
於2006年12月31日		135,000	37,320	20,071	28,847	—	—	—	221,238
注資	22(a)	7,704	—	—	—	—	—	—	7,704
年度溢利		—	—	—	266,675	—	—	—	266,675
轉入儲備基金		—	—	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		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2007年12月31日		17	37,320	44,716	270,877	(6,685)	1,416,665	128,704	1,891,614
期間溢利		—	—	—	279,009	—	—	—	279,009
轉入儲備基金		—	—	874	(874)	—	—	—	—
權益持有人的股息	9(b)	—	—	—	(257,212)	—	—	—	(257,212)
換算海外業務的財務報表 的匯兌差額		—	—	—	—	(51,011)	—	—	(51,011)
於2008年3月31日		17	37,320	45,590	291,800	(57,696)	1,416,665	128,704	1,862,400

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

4. 合併現金流量表

第C部分 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
經營活動					
年度／期間溢利	11,904	48,490	266,675	170,604	279,009
調整項目：					
折舊	17,648	23,596	38,193	9,900	8,063
攤銷	205	289	1,257	314	257
豁免償還銀行貸款	—	—	—	—	(10,684)
融資費用／ (收入)淨額	15,408	14,883	14,704	3,737	(5,480)
出售物業和設備 虧損／(收益)	—	212	(3,658)	—	—
所得稅	7,728	17,480	11,291	1,841	57,491
營運資金變動前經營溢利	52,893	104,950	328,462	186,396	328,656
有限制銀行存款 (增加)／減少	—	(229,091)	22,386	(24,153)	10,187
應收賬款和其他應收款 (增加)／減少	(1,749)	1,734	(5,513)	(8,468)	(10,721)
應付賬款和其他應付款 增加／(減少)	217,049	395,601	(152,526)	(146,888)	(326,885)
存貨(增加)／減少	—	(38,376)	38,376	38,376	—
已付所得稅	(6,801)	(7,644)	(10,854)	(1,918)	(17,666)
經營活動產生／ (所用)的現金淨額	261,392	227,174	220,331	43,345	(16,429)
投資活動					
出售物業和 設備所得款項	—	—	4,536	—	—
已收利息	13	378	3,131	645	7,737
購入物業和設備	(83,413)	(3,404)	(14,901)	(1,515)	(1,599)
購入土地使用權	—	(47,857)	—	—	—
增置投資物業	(2,612)	(161,953)	(89,936)	(44,265)	(113,755)
給予關聯方的款項	(416,722)	(797,024)	(329,554)	(121,860)	(432)
關聯方還款 (給予第三方的款項)／ 第三方還款	323,502	533,196	382,626	133,720	14,301
	(33,015)	17,302	(33,862)	1,691	10,000
投資活動所用的 現金淨額	(212,247)	(459,362)	(77,960)	(31,584)	(83,748)

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

4. 合併現金流量表(續)

第C部分 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
融資活動					
權益持有人注資	24,564	25,458	1,437,721	—	—
從關聯方取得的款項 . . .	136,194	379,001	110,848	13,655	1,814
向關聯方還款	(138,682)	(182,204)	(141,103)	(21,061)	(25,151)
從第三方取得的款項 . . . 19	5,255	10,400	—	—	—
向第三方還款 19	(15,806)	—	(8,200)	—	—
(償還) / 收取貸款	(15,907)	20,880	(1,000)	—	(8,500)
已付股息	(11,301)	(20,768)	(6,000)	—	—
已付利息	(14,236)	(14,015)	(16,409)	(4,059)	215
融資活動(所用) / 產生的現金淨額					
	<u>(29,919)</u>	<u>218,752</u>	<u>1,375,857</u>	<u>(11,465)</u>	<u>(31,622)</u>
現金和現金等價物					
增加 / (減少) 淨額 . . .	19,226	(13,436)	1,518,228	296	(131,799)
年初 / 期初的現金和現金等價物					
	114	19,340	5,904	5,904	1,517,447
外幣匯率變動的影響 . . .					
	—	—	(6,685)	—	(51,011)
年末 / 期末的現金和現金等價物					
	<u>19,340</u>	<u>5,904</u>	<u>1,517,447</u>	<u>6,200</u>	<u>1,334,637</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

C. 財務資料附註

1. 主要會計政策摘要

(a) 合規聲明

本報告所載財務資料已按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》和詮釋編製。本財務資料還符合《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多項新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。就編製本財務資料而言，除了尚未在截至二零零八年三月三十一日止會計期間生效的新準則和詮釋外，貴集團在業績記錄期間已採用所有這些新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已頒佈但尚未在截至二零零八年三月三十一日止會計期間生效的經修訂和新訂會計準則及詮釋載於附註32。

(b) 財務資料的編製基準

本財務資料以人民幣千元為單位，人民幣是從事貴集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。貴公司及其海外附屬公司的功能貨幣為港幣。由於貴集團在中國進行業務，因此貴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，本財務資料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》的財務資料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》時所作出對本財務資料有重大影響的判斷，以及作出極有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29。

本財務資料中列報的所有期間均已貫徹採用下文所載的會計政策。

(d) 附屬公司

(i) 附屬公司

附屬公司是指受貴集團控制的實體。控制是指貴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財務資料中。

(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，會在編製財務資料時全數抵銷。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分。

(c) 外幣

以外幣進行的交易會按交易日的匯率兌換為貴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年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) 現金及現金等價物

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。

(g) 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1(l)）後所得數額入賬。

(h) 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1(l)）計量。投資物業與物業和設備（參閱附註1(i)）的折舊政策相同。

當且僅當投資物業的用途有所改變（即這些物業不再供作出租，而是作轉讓經營權之用）時，這些物業便會轉入存貨。

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。

(i) 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1(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1(s)）。

如果物業和設備項目的組成部分有不同的可用期限，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分所蘊含的未來經濟利益可能會流入貴集團，而更換該組成部分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。所更換組成部分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。

(iii) 折舊

折舊是以直線法在物業和設備項目各組成部分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1(I)）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。

貴集團會在每個匯報日審閱折舊方法、可用期限和殘值。

(j) 土地使用權

土地使用權是指取得位於中國為期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取得成本初始確認。土地使用權根據有關土地上所建物業的擬定用途分類和入賬。

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1(I)）入賬。攤銷按直線法於土地使用權年期內在損益中列支。

(k) 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舖位。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1(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舖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。

(l) 減值**(i) 金融資產**

貴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估計未來現金流量構成負面影響，則該項資產會被視作為已經減值。

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

貴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。

貴集團在每個匯報日評估在過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。所轉回的減值損失以在以往年度沒有確認任何減值損失，扣除折舊或攤銷而應釐定的賬面金額為限。

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及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 貴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1(n)所列 貴集團的貸款及借款政策確認，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分。

(p) 僱員界定供款計劃

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。

(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。

如果 貴集團作出財務擔保，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 貴集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收代價，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 貴集團提出申索，以及(ii)向 貴集團提出的申索數額預期高於應付賬款及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1(q)(ii)確認。

(ii) 準備和或有負債

如果 貴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， 貴集團便會計提準備。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 貴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，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

(r) 收入確認

如果經濟利益很可能會流入貴集團，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分。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。

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分。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分）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及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。

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分則除外）；以及於附屬公司的投資（如屬應稅差異，只限於 貴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。

貴集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果 貴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。

因分派股息而額外產生的所得稅是在支付相關股息的責任確立時予以確認。

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 貴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： 貴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。

(u) 關聯方

就本財務資料而言，下列的另一方可視為 貴集團的關聯方：

- (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 貴集團或對 貴集團的財務和經營決策有重大影響，或可共同控制 貴集團；
- (ii) 貴集團與該另一方在同一控制之下；
- (iii) 該另一方是 貴集團的聯營公司或 貴集團作為合營者的合營企業；
- (iv) 該另一方是 貴集團或 貴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 貴集團或作為 貴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 貴集團內可明確區分的組成部分，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 貴集團的管理層和內部匯部結構釐定。

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，以及應付賬款及其他應付款。

分部資本開支是指在當期內購入物業和設備所產生的成本總額。

由於 貴集團主要從事地下購物商場租賃業務，而且 貴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。

2. 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
租金收入.....	65,162	100,781	176,505	40,261	44,249
轉讓經營權.....	—	61,881	189,990	189,990	365,509
	<u>65,162</u>	<u>162,662</u>	<u>366,495</u>	<u>230,251</u>	<u>409,758</u>

(未經審核)

3. 銷售成本

銷售成本主要是指與業績記錄期間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。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
租金收入	17,072	23,001	37,992	9,779	7,994
轉讓經營權	—	15,046	43,146	43,067	78,819
	<u>17,072</u>	<u>38,047</u>	<u>81,138</u>	<u>52,846</u>	<u>86,813</u>

4. 其他經營收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
物業管理和相關服務收入 . .	7,919	5,426	50,579	9,243	11,082
出售物業和設備(虧損) / 收益淨額	—	(212)	3,658	—	—
豁免償還銀行貸款 (附註18)	—	—	—	—	10,684
	<u>7,919</u>	<u>5,214</u>	<u>54,237</u>	<u>9,243</u>	<u>21,766</u>

5. 除所得稅前溢利

(a) 員工開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
工資、薪金和 其他福利	5,649	8,675	14,037	3,246	3,594
界定供款退休計劃供款 (附註23)	47	238	620	544	556
其他	581	661	388	83	13
	<u>6,277</u>	<u>9,574</u>	<u>15,045</u>	<u>3,873</u>	<u>4,163</u>

(b) 融資(費用)/收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
融資收入					
— 銀行存款的 利息收入	13	378	3,131	645	7,737
融資費用					
— 利息費用	(15,419)	(15,248)	(17,771)	(4,381)	—
— 外匯虧損淨額	—	—	—	—	(2,257)
— 銀行手續費及 其他	(2)	(13)	(64)	(1)	—
融資(費用)/ 收入淨額	<u>(15,408)</u>	<u>(14,883)</u>	<u>(14,704)</u>	<u>(3,737)</u>	<u>5,480</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
核數師酬金—審核	9	23	75	29	56
修理和維護	431	2,406	4,752	1,066	1,284
公用事業費用	3,767	6,818	8,599	1,835	2,024
物業和設備折舊	781	884	1,458	434	326
經營租賃費用	—	546	478	45	330
罰金	—	—	—	—	1,782

於二零零八年三月三十一日的罰金是指 貴集團因對廣州人和的地下購物商場的若干部分的用途及設計作出改動，有關改動違反了廣州市城市規劃局(「規劃局」)所發出的建設工程規劃許可證的規定而須向規劃局支付的罰金。

(d) 房產稅

貴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，哈爾濱寶榮和哈爾濱人和世紀分別有權自二零零零年至二零零五年期間和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。

6. 所得稅

(a) 合併損益表所示的所得稅：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
本期稅項					
年度／期間準備					
— 中國企業所得稅					
(附註21(a))	7,728	17,480	11,291	1,841	43,036
遞延稅項					
暫時性差異的產生					
(附註21(b))	—	—	—	—	14,455
	<u>7,728</u>	<u>17,480</u>	<u>11,291</u>	<u>1,841</u>	<u>57,491</u>

(未經審核)

所得稅準備是指中國企業所得稅。

貴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業績記錄期間內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。

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)，哈爾濱人和世紀和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。哈爾濱寶榮在二零零五年和二零零六年享有減免50% 國家所得稅的減稅期。

哈爾濱人和世紀、哈爾濱寶榮和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。

於二零零七年三月，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》。由二零零八年一月一日起，貴集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%。貴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。貴集團的中國附屬公司適用的預提稅稅率為5%。

根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，貴集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。

由於貴集團並無在業績記錄期間賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
除所得稅前溢利	19,632	65,970	277,966	172,445	336,500
按照組成 貴集團各公司 的適用稅率計算的 所得稅	5,301	17,812	75,051	46,560	84,125
不可扣減利息費用的 稅項影響	3,867	3,790	4,429	427	—
來自豁免償還銀行貸款的 無須計稅收入的 稅項影響 (附註18) . . .	—	—	—	—	(1,843)
免稅/減稅的影響	(1,440)	(3,690)	(68,367)	(45,167)	(38,619)
按 貴集團中國附屬公司 的溢利計徵5%預提稅的 影響	—	—	—	—	14,455
其他	—	(432)	178	21	(627)
	<u>7,728</u>	<u>17,480</u>	<u>11,291</u>	<u>1,841</u>	<u>57,491</u>

7. 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休計劃 供款	總額
	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
截至二零零五年 十二月三十一日止年度					
主席					
戴永革	—	—	—	—	—
執行董事					
王宏放	—	—	—	—	—
王魯丁	—	60	—	—	60
王春蓉	—	44	—	2	46
張大濱	—	120	—	—	120
非執行董事					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	240	—	—	240
獨立非執行董事					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>464</u>	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>466</u>

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休計劃 供款	總額
	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
截至二零零六年					
十二月三十一日止年度					
<i>主席</i>					
戴永革	—	80	—	—	80
<i>執行董事</i>					
王宏放	—	—	—	—	—
王魯丁	—	70	—	—	70
王春蓉	—	41	—	3	44
張大濱	—	120	—	2	122
<i>非執行董事</i>					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	320	—	—	320
<i>獨立非執行董事</i>					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	631	—	5	636
截至二零零七年					
十二月三十一日止年度					
<i>主席</i>					
戴永革	—	240	—	—	240
<i>執行董事</i>					
王宏放	—	35	—	—	35
王魯丁	—	100	—	1	101
王春蓉	—	50	—	3	53
張大濱	—	190	—	3	193
<i>非執行董事</i>					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	340	—	—	340
<i>獨立非執行董事</i>					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	955	—	7	962

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休計劃 供款	總額
	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
截至二零零七年三月三十一日					
止三個月(未經審核)					
主席					
戴永革	—	60	—	—	60
執行董事					
王宏放	—	15	—	—	15
王魯丁	—	15	—	—	15
王春蓉	—	9	—	1	10
張大濱	—	30	—	1	31
非執行董事					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	120	—	—	120
獨立非執行董事					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	249	—	2	251
截至二零零八年三月三十一日					
止三個月					
主席					
戴永革	—	60	—	—	60
執行董事					
王宏放	—	30	—	—	30
王魯丁	—	30	—	1	31
王春蓉	—	25	—	1	26
張大濱	—	60	—	1	61
非執行董事					
秀麗•好肯	—	—	—	—	—
何智恒	—	—	—	—	—
賀象民	—	—	—	—	—
蔣梅	—	—	—	—	—
張興梅	—	60	—	—	60
獨立非執行董事					
范仁達	—	—	—	—	—
王一夫	—	—	—	—	—
王勝利	—	—	—	—	—
	—	265	—	3	268

於業績記錄期間，貴集團沒有任何已付或應付董事或下文附註8所載五位酬金最高人士的款項作為吸引他們加盟貴集團或加盟貴集團時的獎金或離職賠償，而貴集團並無董事在業績記錄期間放棄或同意放棄任何酬金。

8. 最高酬金人士

在五位酬金最高的人士中，截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止年度分別有三位、四位和四位為董事，而在截至二零零七年和二零零八年三月三十一日止三個月分別有三位（未經審核）和四位為董事，有關的酬金詳情載於附註7。其餘人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
薪金和其他酬金.....	120	60	100	30	30
退休計劃供款.....	2	3	—	2	1
	<u>122</u>	<u>63</u>	<u>100</u>	<u>32</u>	<u>31</u>

其餘並非董事的酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	人數	人數	人數	人數	人數
				(未經審核)	
人民幣零元至 人民幣1,000,000元.....	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

9. 股息

在業績記錄期間，貴集團在中國註冊成立的各家附屬公司向當時的權益持有人宣派過股息。股息基於按中國的會計政策和法規確定的除稅後溢利派發，因而派發的金額高於按《國際財務報告準則》確定的可分配溢利。

按照某些在中國註冊成立的附屬公司的董事會決議案，在業績記錄期間，這些附屬公司向當時的權益持有人宣派的股息情況如下：

(a) 屬於年度／期間的股息

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
哈爾濱人和公共設施 . . .	6,483	—	—	—	—
哈爾濱寶榮	15,014	—	48,573	—	—
哈爾濱人和世紀	2,216	—	4,935	—	—
廣州人和	—	—	203,704	—	—
	<u>23,713</u>	<u>—</u>	<u>257,212</u>	<u>—</u>	<u>—</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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
				(未經審核)	
哈爾濱人和公共設施 . . .	11,322	6,483	—	—	—
哈爾濱寶榮	11,780	15,014	—	—	48,573
哈爾濱人和世紀	—	2,216	—	—	4,935
廣州人和	—	—	—	—	203,704
	<u>23,102</u>	<u>23,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>257,212</u>

二零零八年二月，貴集團部分中國子公司通過貴集團的海外子公司向貴公司派發了人民幣257,212,000元的股息，同等金額的股息隨後被分配至貴公司的控股股東，超智投資有限公司（「超智」）。

由於股息息率對本報告而言並無意義，因而沒有在此列示相關信息。這些股息並不反映貴集團未來的股息政策。應付股息將會在貴公司主板上市前支付。

10. 每股盈利

每股基本盈利是按照貴公司權益持有人在業績記錄期間的應佔溢利人民幣11,904,000元、人民幣48,490,000元、人民幣266,675,000元和人民幣279,009,000元，以及已發行股份1,843,000股和將會根據本售股章程以「股本」為標題的部分所述的資本化而發行16,998,157,000股普通股計算，猶如這些股份在業績記錄期間已發行。

由於在貴公司股份於主板上市時，優先股將會以1:1的換算率自動轉換為普通股，因此，業績記錄期間的每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

11. 物業和設備

	在建工程	辦公設備	車輛	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於二零零五年一月一日	—	2,878	5,928	8,806
增置	94,346	565	—	94,911
於二零零五年十二月三十一日	94,346	3,443	5,928	103,717
增置	257,943	537	2,867	261,347
轉入投資物業	(352,289)	—	—	(352,289)
出售	—	(50)	—	(50)
於二零零六年十二月三十一日	—	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
增置	99,613	137	—	99,750
處置	—	(20)	—	(20)
於二零零八年三月三十一日	129,313	4,999	5,257	139,569
累計折舊				
於二零零五年一月一日	—	2,283	3,163	5,446
年度折舊	—	144	637	781
於二零零五年十二月三十一日	—	2,427	3,800	6,227
年度折舊	—	245	639	884
處置時撥回	—	(45)	—	(45)
於二零零六年十二月三十一日	—	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
期間折舊	—	112	214	326
處置時撥回	—	(18)	—	(18)
於二零零八年三月三十一日	—	3,046	1,870	4,916
賬面淨值				
於二零零五年十二月三十一日	94,346	1,016	2,128	97,490
於二零零六年十二月三十一日	—	1,303	4,356	5,659
於二零零七年十二月三十一日	29,700	1,930	3,601	35,231
於二零零八年三月三十一日	129,313	1,953	3,387	134,653

12. 投資物業

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於一月一日的結餘	236,279	238,690	572,229	575,579
轉自物業和設備	—	352,289	476	—
增置	2,411	3,099	2,874	230
轉入存貨	—	(19,783)	—	(75,535)
處置	—	(2,066)	—	—
年末／期末的結餘	238,690	572,229	575,579	500,274
累計折舊				
於一月一日的結餘	51,213	68,080	83,657	120,392
年度／期間折舊	16,867	22,712	36,735	7,737
轉入存貨	—	(5,276)	—	(5,701)
處置時撥回	—	(1,859)	—	—
年末／期末的結餘	68,080	83,657	120,392	122,428
賬面淨值	170,610	488,572	455,187	377,846

貴集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，賬面總值分別為人民幣170,610,000元、人民幣142,932,000元、人民幣130,320,000元和人民幣零元的投資物業已被作為 貴集團借款的抵押品（附註18）。

貴集團未獲得廣州人和的地下物業的產權證。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，該物業的賬面價值分別為人民幣零元、人民幣345,640,000元、人民幣324,867,000元和人民幣251,258,000元。

根據由香港獨立合資格估價師事務所世邦魏理仕有限公司於二零零八年九月九日出具的物業估值報告，貴集團於二零零五年、二零零六年、二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的投資物業的公允價值分別為人民幣1,141,200,000元、人民幣1,455,900,000元、人民幣5,101,000,000元和人民幣5,101,000,000元。

13. 土地使用權

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於一月一日的結餘	7,751	7,751	55,029	50,328
增置	—	47,857	—	—
轉入存貨	—	(579)	(4,701)	(9,235)
年末／期末的結餘	7,751	55,029	50,328	41,093
累計攤銷				
於一月一日的結餘	239	444	692	1,939
年度／期間攤銷	205	289	1,257	257
轉入存貨	—	(41)	(10)	(250)
年末／期末的結餘	444	692	1,939	1,946
賬面淨值	7,307	54,337	48,389	39,147

土地使用權是指為獲得與自用物業和投資物業相關的土地的使用權而預付的租金。這些土地均在中國境內。

鄭州人和在業績記錄期間並未獲得土地使用權證，賬面價值為人民幣零元。

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，賬面總價值分別為人民幣7,307,000元、人民幣6,580,000元、人民幣2,203,000元和人民幣零元的土地使用權被作為貴集團貸款的抵押品(附註18)。

14. 存貨

貴集團建造地下購物商場，並將商場部分單位的經營權轉讓給買方。存貨餘額是指那些其經營權隨後會轉讓給買方的地下購物商場單位的成本。於二零零六年十二月三十一日，存貨的可變現淨值合共為人民幣168,986,000元。

15. 應收賬款及其他應收款

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	1,296	1,296	6,045	9,810
預付款項	6,119	1,135	771	15,401
其他應收款	61,576	42,140	17,734	8,775
	68,991	44,571	24,550	33,986
減：呆賬準備	6,370	6,370	6,370	6,370
	62,621	38,201	18,180	27,616

除了部分金額為人民幣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，應收賬款及其他應收款的結餘均尚未逾期或減值。

其他應收款主要包括向第三方提供的融資，而且並無抵押、免息和無固定還款期。

應收賬款及其他應收款(包括押金和給予第三方的貸款)的結餘預期將在一年內清償或收回。

16. 有限制銀行存款

廣州人和與一些銀行就提供給經營權買方的抵押貸款達成協議。按協議，廣州人和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。

17. 現金和現金等價物

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存現金	6,400	1,968	528	170
銀行現金	12,940	3,936	1,516,919	1,334,467
	<u>19,340</u>	<u>5,904</u>	<u>1,517,447</u>	<u>1,334,637</u>

貴集團的所有庫存現金和人民幣存款均存放於中國境內的銀行。人民幣不能自由兌換，將資金匯至境外需受到中國政府的外匯限制。

合併資產負債表的現金和現金等價物包括下述以相關實體的功能貨幣以外的其他貨幣計價的金額：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	美元千元	美元千元	美元千元	美元千元
美元千元	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>133,919</u>	<u>134,319</u>

18. 貸款

本條附註提供了有關 貴集團付息貸款的合同條款的信息。這些貸款按攤銷成本計量。

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期貸款				
— 無抵押貸款	16,513	—	—	—
一年內到期的長期貸款				
— 無抵押貸款	—	17,759	19,184	—
短期貸款				
— 有抵押貸款	176,120	197,000	—	—
	176,120	214,759	19,184	—

	貨幣	名義利率	到期日	十二月三十一日			三月三十一日
				二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無抵押貸款...	人民幣	11.088%	二零零七年 十二月二十一日	16,513	17,759	19,184	—
有抵押貸款...	人民幣	7.956%	二零零七年 九月二十七日	—	197,000	—	—
有抵押貸款...	人民幣	7.137%	二零零六年 九月二十八日	176,120	—	—	—
				176,120	197,000	—	—

於二零零五年和二零零六年十二月三十一日的有抵押貸款餘額是指通過租戶和其他人士從哈爾濱商業銀行大直支行借入的短期貸款，年利率為7.137%至7.956%不等。這些貸款以物業和土地使用權作為擔保(附註12和13)。哈爾濱人和集團股份有限公司已在截至二零零七年十二月三十一日止年度間代 貴集團償還了人民幣1.96億元貸款(附註27(b))。 貴集團已自行償還餘下人民幣100萬元的結欠。

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日的無抵押貸款餘額是指通過哈爾濱南防從國家投資銀行黑龍江分行借入的長期貸款。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所簽訂還款協議的條款，本金人民幣8,500,000元已於在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。有關協議於二零零八年四月二十八日正式簽訂。

19. 應付賬款及其他應付款

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收款項	323,858	684,949	548,016	161,918
應付建設款項	55,700	124,705	48,527	39,841
押金	31,541	40,761	52,904	47,949
其他應付稅項	384	5,993	8,280	364
應付福利費用	1,027	2,080	3,938	4,387
第三方貸款	—	8,200	—	—
其他	347	2,059	8,344	8,579
	<u>412,857</u>	<u>868,747</u>	<u>670,009</u>	<u>263,038</u>

其他應付稅項主要為應付營業稅，相當於收入的5%。

第三方貸款主要是指第三方提供的融資，而這些資金並無抵押、免息和無固定還款期。

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，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182,232,000元、人民幣370,926,000元、人民幣61,109,000元和人民幣60,371,000元。於每個結算日，應付建設款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內到期	19,729	104,542	44,665	38,441
已逾期	35,971	20,163	3,862	1,400
	<u>55,700</u>	<u>124,705</u>	<u>48,527</u>	<u>39,841</u>

應付建設款項的信貸期一般介乎一至六個月。

20. 租賃押金

租賃押金指租戶為享有在經營租賃合同期滿時續租的特權而支付的押金。

21. 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：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付中國企業所得稅				
年初／期初餘額	2,243	3,170	13,006	13,443
年度／期間準備(附註6)	7,728	17,480	11,291	43,036
已付稅項	(6,801)	(7,644)	(10,854)	(17,666)
	<u>3,170</u>	<u>13,006</u>	<u>13,443</u>	<u>38,813</u>

(b) 已確認的遞延稅項負債

於二零零八年三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，就截至二零零八年三月三十一日止三個月由 貴集團的香港附屬公司所持有 貴集團的中國附屬公司的溢利，按5%稅率計算的預提稅。請參閱附註6(a)。

(c) 未確認的遞延稅項資產

業績記錄期間不存在需要確認為遞延稅項資產的重大可抵扣暫時差異。

22. 資本和儲備**(a) 已發行／綜合實繳資本**

就本報告的目的而言， 貴集團於二零零五年和二零零六年十二月三十一日的已發行／綜合實繳資本是指 貴公司在以上各個日期佔 貴集團目前旗下各中國附屬公司的註冊／實繳資本的名義價值的總額。

貴公司於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日的已發行股本為1,843,000股每股面值港幣0.01元的股份（附註31(a)）。

(b) 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的超出各自的註冊資本之外的資產的賬面價值。

(c) 儲備基金

根據 貴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， 貴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。

(d) 股份溢價

股份溢價的用途需符合《公司法》的規定。按照《公司法》， 貴公司在股份溢價的資金可以分配給 貴公司的權益持有人，前提是緊接擬定的派息之日後， 貴公司在日常經營中將有能力償付到期的債務。

(e) 合併儲備

合併儲備是指抵銷在 貴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。

(f) 可供分配儲備

於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日，除在附註22(d)中所述的股份溢價外，可供分配予 貴公司權益持有人的儲備總額分別為人民幣247,000元和人民幣3,656,000元。

(g) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是保障貴集團能夠持續經營，從而藉著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，為貴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。

貴集團積極定期檢討和管理其資本架構，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。

貴集團根據槓桿比率（即銀行及付息借款總額除以資產總值）監管其資本架構。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，貴集團的槓桿比率分別為22.09%、13.10%、0.72%和零。

貴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。

23. 員工退休計劃

根據中國的相關勞動政策和法規，貴集團參加了由哈爾濱、廣州和鄭州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，貴集團需要分別按合資格員工工資的22%、12%和20%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，貴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。

24. 或有事項**(a) 擔保**

貴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16）。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日所作出的擔保分別為人民幣零元、人民幣196,245,000元、人民幣169,003,000元和人民幣158,803,000元。貴集團已就所擔保的金額在銀行存款。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。

貴集團還為關聯方和第三方的銀行貸款提供擔保，具體情況如下：

		金額	貸款到期日
		人民幣千元	
關聯方			
— 哈爾濱人和集團股份有限公司	(i)	200,000	二零零九年十一月十六日
（前稱「哈爾濱人和實業股份有限公司」）	(ii)	15,000	二零零二年十一月二十九日
— 哈爾濱巨容新能源有限公司	(iii)	80,000	二零零八年十一月一日
第三方			
— 哈爾濱寶豐藥業有限公司	(iv)	20,000	二零零四年十一月十七日／ 二零零四年十一月二十八日

貴公司董事認為，關聯方和第三方均有能力償付銀行貸款。因此，貴集團並無就上述擔保提撥任何準備。此外，最終控權權益持有人承諾將承擔貴集團因提供擔保引起的所有損失和義務。

最終控權權益持有人與 貴集團旗下各中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日簽署了一份協議，協議約定最終控權權益持有人將承擔 貴集團所提供擔保的所有義務。這些擔保的最新情況如下：

- (i) 哈爾濱人和集團股份有限公司於二零零七年十二月二十三日償還了這筆貸款。因此這項擔保已獲解除。
- (ii) 哈爾濱人和集團股份有限公司分別於二零零三年三月三十一日和二零零八年三月十日償還了人民幣10,000,000元及人民幣5,000,000元。因此這項擔保已獲解除。
- (iii) 哈爾濱巨容新能源有限公司於二零零八年二月十三日償還了這筆貸款。因此這項擔保已獲解除。
- (iv) 貴公司董事認為，哈爾濱寶豐藥業有限公司有能力償還這筆貸款，因此無須就這項擔保提撥準備。

此外，這項擔保已於二零零六年十一月到期。根據相關中國法規和國內律師的意見，由於銀行並無要求 貴集團在有效期內執行擔保，故 貴集團將無須就擔保負法律責任。

(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開發的人防工程，尚未出台明確的稅務政策或法規。 貴公司董事認為，第181號並不適用於外商投資企業，而外商投資企業應繼續獲免徵房產稅。鑒於 貴集團的中國附屬公司均為外商投資企業，依據附註5(d)所述的免徵房產稅的規定， 貴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， 貴集團需為此提撥房產稅準備。由於哈爾濱人和公共設施和哈爾濱寶榮的免稅期在業績記錄期間已結束，在截至二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日止各年度及截至二零零八年三月三十一日止三個月，預計需在損益中確認房產稅的潛在影響分別為人民幣零元、人民幣14,052,000元、人民幣6,317,000元和人民幣1,688,000元。

25. 經營租賃

(a) 作為出租方

貴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：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	65,758	128,606	171,199	174,973
1至5年	113,500	292,780	289,540	278,678
5年以上	5,135	4,386	5,882	5,629
	<u>184,393</u>	<u>425,772</u>	<u>466,621</u>	<u>459,280</u>

(b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	416	493	567	1,418
1至5年	332	117	1,800	1,800
5年以上	—	—	1,163	1,163
	<u>748</u>	<u>610</u>	<u>3,530</u>	<u>4,381</u>

26. 資本承擔

於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，貴集團與建設地下購物商場相關而未在財務資料中撥備的資本承擔如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	7,414	2,858	107,949	475,053
已授權但未訂約	—	—	—	300,405
	<u>7,414</u>	<u>2,858</u>	<u>107,949</u>	<u>775,458</u>

27. 重大關聯方交易和結餘

(a) 關鍵管理人員酬金

以下是貴集團關鍵管理人員的酬金，包括附註7所披露已付貴公司董事的款項和附註8所披露部分酬金最高的僱員：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
薪金和其他酬金	868	1,093	1,623	372	468
退休金計劃供款	6	14	19	5	5
	<u>874</u>	<u>1,107</u>	<u>1,642</u>	<u>377</u>	<u>473</u>

(b) 重大關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年
	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
給予關聯方的款項					
— 董事	69,840	—	1,008	1,008	5
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	81,462	357,039	201,507	83,932	10
— 其他關聯方 (附註(ii))	265,420	439,985	127,039	36,920	417
關聯方還款					
— 董事	164,276	438	233	26	—
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	81,462	66,068	129,680	20,544	14,301
— 其他關聯方 (附註(ii))	77,764	466,690	252,713	113,150	—
從關聯方取得的款項					
— 董事	—	2,844	14	6	89
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	121,633	291,378	84,645	1,164	777
— 其他關聯方 (附註(ii))	14,561	96,614	26,189	12,485	948
向關聯方還款					
— 董事	—	1,058	1,800	1,820	14,032
— 哈爾濱人和集團 股份有限公司 (附註(i))	127,959	119,048	81,090	1,164	—
— 其他關聯方 (附註(ii))	10,723	62,098	58,213	18,077	11,119
從關聯方收到的服務					
— 其他關聯方 (附註(iii))	1,615	58,890	—	—	—
哈爾濱人和集團股份 有限公司代 貴集團 償還銀行貸款 (附註(i))	—	—	196,000	—	—
向下列各方的經營 租賃租出					
— 董事	19	19	19	5	5
— 其他關聯方	159	683	285	63	91
從下列各方的經營 租賃租入					
— 其他關聯方	—	—	—	—	300
由關聯方提供的擔保 (附註(iv))	—	197,000	—	—	—
向關聯方提供的擔保 (附註(v))	—	280,000	80,000	—	—

(c) 關聯方結餘

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
— 董事	663	225	1,000	1,005
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	—	290,971	169,710	155,419
— 其他關聯方(附註(ii))	514,186	487,481	208,089	208,506
	<u>514,849</u>	<u>778,677</u>	<u>378,799</u>	<u>364,930</u>
應付關聯方款項				
— 董事	—	1,786	14,160	217
— 哈爾濱人和集團股份有限公司 (附註(i))	17,120	189,450	3,555	4,332
— 其他關聯方(附註(ii))	13,800	48,316	11,627	1,456
	<u>30,920</u>	<u>239,552</u>	<u>29,342</u>	<u>6,005</u>

(i) 哈爾濱人和集團股份有限公司是一家由 貴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、免息並無固定還款期。哈爾濱人和集團股份有限公司在二零零七年十二月二十四日向哈爾濱人和公共設施和哈爾濱人和世紀支付了人民幣1.96億元。同日，哈爾濱人和公共設施和哈爾濱人和世紀償還了 貴集團通過租戶和個人的短期銀行貸款人民幣1.96億元。

(ii) 給予／來自其他關聯方的款項並無抵押、免息並無固定還款期。根據 貴集團、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分結餘已轉予哈爾濱人和集團股份有限公司。

貴集團預期可在一年內清償或收回應收關聯方款項。

(iii) 黑龍江省第一建築工程公司第二工程隊是一家由 貴公司董事戴永革的一名關係密切的家庭成員所控制的公司，在業績記錄期間向廣州人和提供建築工程服務。

(iv) 哈爾濱哈達果菜批發市場有限公司是一家由 貴公司董事戴永革所控制的公司。該公司將資產質押予銀行，作為 貴集團經租戶和個人所取得貸款的抵押(附註18)。這項擔保已在截至二零零七年十二月三十一日止年度間償還貸款後獲解除。

(v) 貴集團就哈爾濱人和集團股份有限公司和哈爾濱巨容新能源有限公司的銀行貸款提供了擔保(附註24(a))。

貴集團預期所有應收／應付關聯方的非交易結餘將會在 貴公司於主板上市前全數清償。

28. 金融工具

貴集團須在正常業務過程中承受信貸、利率和貨幣風險。貴集團透過下述財務管理政策和慣常做法，對這些風險加以限制。

(a) 信貸風險

貴集團的現金存放在具有良好信貸質量的金融機構。由於它們的信貸質量較高，管理層預期這些金融機構將不會不履行他們的義務。

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。鑒於貴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。貴集團密切監察應收關聯方的款項。應收金額預期將在短期內收回。於二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日，貴集團不存在重大信貸風險集中情況。貴集團所承受的信貸風險上限為資產負債表中每項金融資產的賬面金額。

然而，正如附註16所述，廣州人和以存款作為經營權買方按揭銀行貸款的抵押。假如買方未能償還銀行貸款，銀行可能會要求廣州人和償還貸款結欠和有關的任何未付利息。在這種情況下，廣州人和可把經營權轉讓給其他買方，以彌補廣州人和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。

(b) 流動性風險

貴集團在集團基礎上管理現金，包括現金盈餘的短期投資和籌借貸款以應付預計現金需求。貴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。

貴集團的非衍生金融負債的到期日已在附註18、19和27(c)中披露。

(c) 利率風險

貴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。有關貸款的利率在附註18中披露。

於二零零八年三月三十一日，估計人民幣以外的外幣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，貴集團的除稅後溢利和保留盈利便會增加／減少約人民幣13,088,000元（於二零零七年十二月三十一日：人民幣14,237,000元；二零零六年：人民幣零元；二零零五年：人民幣零元）。

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。管理層預期，人民幣銀行存款利率在直至下一個年度結算日之前期間的合理可能變動將不會對貴集團的業績或財務狀況構成重大影響。

(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 貴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。

貴集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。貴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 貴集團的業績。貴集團並無對其外幣風險進行對沖。

在各個相關結算日,如果港幣對美元升值/貶值0.4%,則除稅後溢利將會(減少)/增加下表所示金額。本分析所基於的假設是所有其他變數(特別是利率)保持不變。

	截至十二月三十一日止年度			截至
				三月三十一日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零八年
				人民幣千元
美元				
年度/期間溢利				
港幣升值0.4%	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,913)</u>	<u>(3,771)</u>
港幣貶值0.4%	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,913</u>	<u>3,771</u>

由於各中國附屬公司在業績記錄期間並無以外幣進行交易,因此,人民幣的升值/貶值都不會對 貴集團的除稅後溢利構成影響。

(e) 金融工具的公允價值

重大金融資產和負債的賬面金額接近其在二零零五年、二零零六年和二零零七年十二月三十一日及二零零八年三月三十一日的公允價值。

- (i) 現金和現金等價物、有限制銀行存款、其他應收款、應付賬款及其他應付款、租賃押金以及應收/應付關聯方款項。

由於期限較短,這些項目的賬面金額接近其公允價值。

- (ii) 貸款

根據目前適用於具有類似條款和期限的銀行貸款的借貸利率,這些貸款的賬面金額接近其公允價值。

- (iii) 其他長期負債

長期負債的公允價值按以目前市場上基本具有同等特徵和期限的債務的利率折現的未來現金流來估計。

29. 會計估計和判斷

貴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。貴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 貴集團亦相信這是合理的。貴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1。貴集團認為，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。

(a) 呆壞賬減值損失

貴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。貴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。貴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，貴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。由於貴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。貴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。貴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。可用期限是按貴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。

30. 最終控股公司

於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日，貴公司董事認為貴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。

31. 貴公司的資產負債表

貴公司於二零零七年十二月三十一日和二零零八年三月三十一日的資產負債表如下：

	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司的投資	—	—
應收賬款及其他應收款	—	4,310
應收關聯方款項	16	547,340
現金和現金等價物	1,423,563	816,122
資產總值	1,423,579	1,367,772
股本	(a) 17	17
匯兌儲備	(6,685)	(58,727)
股份溢價	附註22(d) 1,416,665	1,416,665
保留盈利	(b) 247	3,656
權益總額	1,410,244	1,361,611
應付關聯方款項	13,335	5,233
應付賬款及其他應付款	—	928
負債總額	13,335	6,161
權益和負債總額	1,423,579	1,367,772

(a) 股本

	二零零七年十二月三十一日		二零零八年三月三十一日	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.01元普通股	37,645	353	37,645	353
每股面值港幣0.01元 不可贖回優先股	355	3	355	3
	<u>38,000</u>	<u>356</u>	<u>38,000</u>	<u>356</u>
已發行及實繳股本：				
普通股	1,615	15	1,495	14
不可贖回優先股	228	2	348	3
	<u>1,843</u>	<u>17</u>	<u>1,843</u>	<u>17</u>

貴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。作為重組一部分，貴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。貴公司在截至二零零八年三月三十一日止三個月期間把119,795股普通股轉換為119,795股A類優先股。

根據貴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。貴公司並無任何責任(或有或其他形式)根據公司章程及貴公司A類優先股持有人和其他投資者所簽訂的協議，購回或以其他方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」)。貴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。

貴公司自註冊成立日以來並無進行任何業務。

(b) 保留盈利主要包括利息收入和外匯收益。

32. 已頒佈但尚未採用的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務資料刊發日有多項已頒佈但在編製本財務資料時尚未採用的新準則、修訂準則和詮釋。

	在以下日期或 之後開始 的會計年度生效
《國際財務報告準則》第8號—經營分部	二零零九年一月一日
《國際會計準則》第32號修訂—金融工具： 列報和《國際會計準則》第1號—財務報表的列報	二零零九年一月一日
《國際財務報告準則》第2號修訂—以股份為基礎的支付 —給予條件和取消	二零零九年一月一日
《國際財務報告準則》第3號(經修訂)—企業合併	二零零九年七月一日
《國際會計準則》第23號(二零零七年三月)—借款費用	二零零九年一月一日
《國際會計準則》第27號修訂—合併財務報表和單獨財務報表	二零零九年七月一日
《國際財務報告解釋公告》第13號—顧客忠誠度計劃	二零零八年七月一日
《國際財務報告準則》第1號修訂—首次採用《國際財務報告準則》和 《國際會計準則》第27號—合併財務報表和單獨財務報表— 於附屬公司、共同控制實體和聯營公司的投資成本	二零零九年一月一日
《國際會計準則》第39號修訂—金融工具：確認和計量	二零零九年七月一日

貴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，貴集團相信採納這些修訂、新準則和新詮釋對貴集團的經營業績和財政狀況應該不會有重大的影響。

D. 結算日後事項**1. 管理層獎勵計劃**

超智通過其全資附屬公司於二零零八年四月十五日實行管理層獎勵計劃。有關管理層獎勵計劃的主要條款載於售股章程「歷史及重組 — 轉讓予僱員」一節。

2. 資本化發行

根據 貴公司股東於二零零八年八月二十五日通過的決議案，假如 貴公司的股份溢價賬具有充足餘額，或因根據全球發售在香港發行股份而獲得進賬，則 貴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 貴公司股東名冊的股東配發和發行總計16,998,157,000股入賬列作已繳足的股份，其持股比例（股東無權配發或發行任何零碎股份者除外）依照資本化的港幣169,981,570元佔 貴公司股份溢價賬進賬的比例釐定。根據此項決議案配發和發行的股份與現有已發行股份於各方面均享有同等權益。

3. 於二零零八年三月三十一日後成立的附屬公司

貴公司於二零零八年三月三十一日後成立了一些從事投資控股或發展、租賃和管理地下購物商場業務的全資附屬公司。除瀋陽新天地人和公共設施管理有限公司（「瀋陽人和」）以外，所有其他附屬公司於本報告發出日期均沒有任何重大業務。瀋陽人和於二零零八年四月三十日在中國成立，註冊資本為49,800,000美元，從事發展、租賃和管理地下購物商場業務。 貴公司直接持有瀋陽人和100%的權益。

E. 結算日後的財務報表

貴集團並無就二零零八年三月三十一日以後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

人和商業控股有限公司
中銀國際亞洲有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
瑞士銀行
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零八年九月三十日

本文件為中文譯本。如中、英文本有歧義、概以英文本為準。