

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



Renhe Commercial Holdings Company Limited **人和商業控股有限公司***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1387

截至二零零九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36.5%至人民幣4,163百萬元。
- 本年度毛利上揚23.2%至人民幣3,104百萬元。
- 本年度權益持有人應佔溢利為創紀錄的人民幣4,038百萬元，較去年強勁增長112.2%。
- 每股盈利由人民幣10.82分大幅上升至人民幣19.29分。
- 擬派發每股末期股息人民幣9.18分（相等於約10.44港仙），派息比率為百分之五十。

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」）截至二零零九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：

合併利潤表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入	2	4,162,943	3,050,281
銷售成本	3	<u>(1,059,117)</u>	<u>(530,196)</u>
毛利		3,103,826	2,520,085
其他收入	4	1,965,772	61,827
行政費用		(253,442)	(108,888)
其他經營費用		<u>(144,869)</u>	<u>(73,578)</u>
經營溢利		<u>4,671,287</u>	<u>2,399,446</u>
財務收入		11,858	19,046
財務費用		<u>(4,643)</u>	<u>(12,534)</u>
財務收入淨額	6	<u>7,215</u>	<u>6,512</u>
除所得稅前溢利	5	4,678,502	2,405,958
所得稅	7	<u>(640,934)</u>	<u>(502,940)</u>
年度溢利		<u>4,037,568</u>	<u>1,903,018</u>
本公司權益持有人應佔部份		<u>4,037,568</u>	<u>1,903,018</u>
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>2,019,600</u>	<u>1,524,000</u>
每股基本及攤薄盈利（人民幣分）	9	<u>19.29</u>	<u>10.82</u>

合併綜合利潤表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年度溢利	<u>4,037,568</u>	<u>1,903,018</u>
年度其他綜合收益 (扣除稅項及經重新分類調整後)： 換算境外業務的財務報表的匯兌差額	<u>7,232</u>	<u>(68,480)</u>
年度綜合收益總額	<u><u>4,044,800</u></u>	<u><u>1,834,538</u></u>
本公司權益持有人應佔部份	<u><u>4,044,800</u></u>	<u><u>1,834,538</u></u>

合併資產負債表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備		252,671	358,025
投資物業		2,100,956	934,667
土地使用權		8,119	16,951
其他資產		778,039	517,851
非流動資產總額		3,139,785	1,827,494
流動資產			
存貨		121,265	129,000
應收賬款和其他應收款	10	5,440,822	2,153,089
銀行存款和現金		4,904,426	3,233,578
流動資產總額		10,466,513	5,515,667
流動負債			
應付賬款和其他應付款	11	1,126,637	531,294
本期稅項		383,132	371,789
流動負債總額		1,509,769	903,083
流動資產淨值		8,956,744	4,612,584
資產總額減流動負債		12,096,529	6,440,078
非流動負債			
其他應付款		-	1,668
遞延稅項負債		30,000	74,741
非流動負債總額		30,000	76,409
資產淨值		12,066,529	6,363,669
資本和儲備			
股本	12	193,884	176,253
儲備		11,872,645	6,187,416
本公司權益持有人應佔權益總額		12,066,529	6,363,669

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新訂和多項經修訂的《國際財務報告準則》及新訂詮釋。這些新準則、修訂和新詮釋在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的準則和詮釋變化如下：

- 《國際財務報告準則》第8號－「經營分部」
- 《國際會計準則》第1號（二零零七年修訂本）－「財務報表的列報」
- 《國際財務報告準則》的改進（二零零八年）
- 《國際會計準則》第27號修訂－「合併財務報表和單獨財務報表－於附屬公司、合營公司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－改善金融工具的披露」
- 《國際財務報告準則》第2號修訂－「以股份為基礎的支付－歸屬條件及註銷」
- 《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號及第2號（經修訂）、《國際會計準則》第27號（經修訂）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納的會計政策一致，因此有關修訂沒有嚴重影響本集團的財務報表。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財務報表的額外披露要求。其餘準則和詮釋變化的影響如下：

- 由於採納《國際會計準則》第1號（二零零七年修訂本）－「財務報表的列報」，與權益持有人以其身份進行交易而在年度產生權益變動的詳情，已跟所有其他收入和支出分開列報於經修訂的合併權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為年度溢利或虧損的一部份，會列報在合併利潤表內，或是列報在一個新的主要報表（合併綜合損益表）內。相應金額已予重列以符合新的列報方式。此項列報方式的變動並無影響所示期間已呈報的溢利或虧損、收支總額或資產淨值。

- 「《國際財務報告準則》的改進(二零零八年)」一項包括一系列《國際財務報告準則》的眾多輕微和非緊急修訂，為此，國際會計準則委員會已刊發一套修訂匯集。其中，以下修訂導致本集團的會計政策出現變動：
 - 由於《國際會計準則》第40號－「投資物業」作出修訂，在建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。根據這項修訂中的過渡條文，這項新政策將應用於未來期間，以往期間則不再重報。

2. 收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營租賃	129,369	182,085
轉讓經營權	<u>4,033,574</u>	<u>2,868,196</u>
	<u><u>4,162,943</u></u>	<u><u>3,050,281</u></u>

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

本集團的經營業務均位於中國境內，並無呈報地區分部報告。

3. 銷售成本

銷售成本主要是指與本年度內所轉讓的經營權有關的土地使用權攤銷、投資物業折舊和物業建築成本。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營租賃	60,057	33,305
轉讓經營權	<u>999,060</u>	<u>496,891</u>
	<u><u>1,059,117</u></u>	<u><u>530,196</u></u>

4. 其他收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業管理和相關服務收入	58,978	51,174
出售附屬公司收益淨額 (附註(i))	1,906,800	—
出售物業和設備虧損淨額	(6)	(31)
豁免償還銀行貸款	—	10,684
	<u>1,965,772</u>	<u>61,827</u>

(i) 出售附屬公司

於二零零九年十二月十八日，賢華企業有限公司（「賣方」，本公司旗下全資附屬公司）與先達控股有限公司（「買方」，本集團第三方）簽訂了一份買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入凱信集團有限公司（「凱信」，賣方旗下全資附屬公司）的全部股份，總代價為港幣2,765,431,818元（相等於人民幣2,434,907,000元）。

凱信是一家投資控股公司，通過旗下全資附屬公司志潤集團有限公司（「志潤」，設於香港的投資控股公司）間接持有鄭州人和新天地投資管理有限公司（「鄭州人和」）的100%股權。買賣交易於二零零九年十二月完成後，買方購入凱信、志潤和鄭州人和的所有股權。鄭州人和在中國河南省鄭州市發展、租賃和管理一個地下購物商場。

5. 除所得稅前溢利 — 其他項目

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
折舊		
— 投資物業	57,086	32,275
— 物業和設備	8,208	1,489
土地使用權攤銷	407	1,030
廣告費用	53,109	1,417
修理和維護	30,216	7,750
公用事業費用	15,669	7,798
經營租賃費用	18,741	7,214
核數師酬金 — 審核服務	7,032	3,500
應收投資物業租金減直接開支人民幣13,675,000元 (二零零八年：人民幣2,257,000元)	(115,694)	(179,828)

6. 財務收入淨額

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	11,858	19,046
財務費用		
— 外匯虧損淨額	(4,560)	(12,434)
— 銀行手續費及其他	(83)	(100)
	<u>7,215</u>	<u>6,512</u>

7. 所得稅

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本期稅項		
年度準備		
— 中國企業所得稅	685,675	428,199
遞延稅項		
— 暫時性差異的撥回和產生	(44,741)	74,741
	<u>640,934</u>	<u>502,940</u>

- (i) 根據《關於外商投資企業投資人民防空工程有關稅收問題的通知》(財稅字[1997] 121號)，哈爾濱人和世紀公共設施有限公司及廣州人和新天地公共設施有限公司在二零零六年和二零零七年享有免徵國家所得稅的免稅期，並自二零零八年至二零一零年期間享有減免50%國家所得稅的減稅期。
- (ii) 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。

- (iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業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%。
- (iv) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (v) 由於本集團並無在本年度賺取任何須計繳香港利得稅的收入，故沒有預提香港利得稅準備。

8. 股息

(a) 屬於本年度的股息

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 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9.18分 (二零零八年：人民幣7.62分)	<u>2,019,600</u>	<u>1,524,000</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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年內批准及派付的以往財政年度 末期股息每股人民幣7.62分	<u>1,524,000</u>	<u>257,212</u>

9. 每股基本及攤薄盈利

於二零零九年十二月三十一日，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4,037,568,000元（二零零八年：人民幣1,903,018,000元）以及已發行普通股的加權平均數20,926,027,000股（二零零八年：17,581,967,000股）計算如下：

普通股的加權平均數

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
於一月一日已發行的普通股	20,000,000	17,000,000
發行股份的影響	<u>926,027</u>	<u>581,967</u>
於十二月三十一日普通股的加權平均數	<u>20,926,027</u>	<u>17,581,967</u>

在截至二零零九年及二零零八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。於二零零九年十二月三十一日，已行使的認股權並無存在攤薄影響。

10. 應收賬款和其他應收款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收賬款（附註(ii)）	2,499,423	1,834,008
建築工程押金	280,000	200,000
出售附屬公司應收款	1,704,435	—
銀行存款	367,761	100,437
其他	<u>595,573</u>	<u>25,014</u>
	5,447,192	2,159,459
減：呆賬準備	<u>6,370</u>	<u>6,370</u>
	<u>5,440,822</u>	<u>2,153,089</u>

應收賬款和其他應收款的結餘預計於一年內清償或收回。

(i) 轉讓經營權產生的應收賬款

本集團一般在轉讓經營權時向買方收取30%現金，剩餘的70%大多由買方通過商業銀行的貸款清付。於二零零九年十二月三十一日，本集團正在就新建地下購物商場的部份買家的貸款與銀行進行安排。

(ii) 賬齡分析

於結算日，應收賬款和其他應收款中的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
未逾期	<u>1,885,104</u>	<u>1,834,008</u>
逾期六個月以內	570,000	—
逾期超過六個月	<u>44,319</u>	—
逾期金額	<u>614,319</u>	—
	<u>2,499,423</u>	<u>1,834,008</u>

(iii) 應收賬款的減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除了本集團認為收回的可能性極低，則會將減值虧損的數額直接從應收賬款中撇銷。

(iv) 未減值部份的應收賬款

所有應收賬款均未被個別或整體視為減值。已逾期但未減值的應收款涉及眾多獨立的經營權買家。根據對這些買家的信貸質素所作的評估，管理層認為無須就有關餘款計提任何減值準備。

(v) 信貸政策

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。

11. 應付賬款和其他應付款

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
預收款項	(i)	167,600	124,715
應付建設款項	(ii)	354,523	129,496
其他應付稅項	(iii)	126,316	134,230
押金	(iv)	325,358	67,815
應付薪金及福利費用		76,519	33,645
應付專業服務費用		7,104	17,885
其他		69,217	23,508
		<u>1,126,637</u>	<u>531,294</u>

(i) 於二零零九年十二月三十一日，預期將會在超過一年後確認為收入的預收款項為人民幣32,877,000元（二零零八年：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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內到期	350,270	123,625
已逾期	4,253	5,871
	<u>354,523</u>	<u>129,496</u>

(iii) 其他應付稅項主要為應付營業稅，相當於總收入的5%。

(iv) 租賃押金主要是指租戶為享有在經營租賃合同期滿時續租，以及在本集團日後開設地下購物商場時，就該等商場鋪位享有優先簽訂新經營租賃合同的特權而支付的押金，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

股本

	二零零九年		二零零八年	
	股數 千股	人民幣千元	股數 千股	人民幣千元
法定： 每股面值港幣0.01元 的普通股	40,000,000		40,000,000	
已發行及繳足：				
於一月一日	20,000,000	176,253	1,843	17
資本化發行	-	-	16,998,157	149,798
於全球發售中發行的股份 發行股份	-	-	3,000,000	26,438
	2,000,000	17,631	-	-
於十二月三十一日	22,000,000	193,884	20,000,000	176,253

股息

董事會已議決提議向於二零一零年七月八日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣9.18分（相等於約10.44港仙）。末期股息於二零一零年六月二十三日舉行的股東周年大會獲得批准後，預期約於二零一零年七月二十八日派付予股東。人民幣兌港幣乃按照中國人民銀行於二零一零年四月二十三日公佈的人民幣兌港幣之中間價匯率港幣1.00元兌人民幣0.8795元換算，謹供說明之用。以港元派發的股息的實際匯率將按照中國人民銀行於二零一零年七月八日公佈的人民幣兌港元之匯率中間價為準。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年七月五日星期一至二零一零年七月八日星期四期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續，於該段期間將不會登記任何股份之轉讓。如欲獲發擬派之末期股息，所有股份過戶檔連同有關股票，最遲須於二零一零年七月二日星期五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

二零零九年，從年初的嚴冬到下半年的逐步復蘇，全球經濟經歷了前所未有的劇烈震蕩。在積極有效的財政、貨幣政策以及多項振興經濟措施的共同作用下，中國經濟率先走出困局，並呈現加速上升的態勢，全年經濟增長達到了8.7%。面對複雜多變的外部環境，本集團堅持既定戰略，充分發揮自身的核心競爭優勢，在招商營運、項目建設和項目儲備等方面均取得較為滿意的成績，經營業績繼續錄得大幅增長。

於回顧期內，本集團共轉讓了119,258平方米的商鋪經營權，分別來自於瀋陽項目一期、哈爾濱項目一、二、六期、哈爾濱友誼路項目（收購項目）、武漢漢正街項目和廣州項目一期等，集團還以出售公司的方式整體轉讓了鄭州一期項目。同時，集團於哈爾濱項目一、二、三期、哈爾濱人和春天、廣州項目一期和瀋陽項目一期等原有項目現時全部實現了100%出租，且各商城平均租金水平同比普遍呈上升態勢。此外，於二零零九年底，對廣州項目一期期滿的原有租約，根據市場情況，本集團大幅調升了其租金水平。

回顧期內，本集團在新項目開發和項目購並方面均取得了理想進展。哈爾濱項目六期、武漢漢正街項目、河北邯鄲項目以及福建莆田項目等已先後動工興建並按計劃不斷推進。同時，於二零零九年七月，本集團公告斥資人民幣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，目前各項目進展順利。

回顧期內，集團項目儲備的增長步伐明顯加快。二零零九年，本集團先後獲得了立項總建築面積共計約1,334,840平方米的六個項目的國家相關批文。包括：立項總建築面積為194,840平方米的河南省洛陽項目、立項總建築面積為150,000平方米的安徽省蕪湖項目、立項總建築面積為500,000平方米的山東省青島項目、立項總建築面積為100,000平方米的河北省邯鄲項目、立項總建築面積為190,000平方米的福建省莆田項目以及立項總建築面積為200,000平方米的雲南省昆明項目。

於回顧期後及本次業績公佈前，本集團又有5個項目共計立項總建築面積約840,000平方米獲批，分別是：立項總建築面積為約70,000平方米的重慶市巴南項目一期、立項總建築面積為100,000平方米的重慶市大渡口項目一期、立項總建築面積為450,000平方米的武漢西北湖項目、立項總建築面積為170,000平方米的江西省贛州項目以及立項總建築面積為49,840平方米的遼寧省鞍山項目一期。預期未來集團項目儲備增加的節奏將不斷加快，從而確保本集團在未來幾年每年新開工面積均能保持一定的增長速度。

本集團一直積極物色符合自身戰略方針及投資回報目標的收購機會。於二零一零年四月，集團斥資2.89億元人民幣收購了位於四川省成都市的一個地下購物中心的經營權，總建築面積為40,100平方米，同時獲得其相鄰的總建築面積為50,400平方米的地下空間使用權（計劃於今年第二季度內動工開發），兩者合稱「成都項目一期」。成都項目一期位於成都市東禦街（西起人民南路東口，東止於順城街）、順城街局部（北起西玉龍街南口，南止於東禦街北口）、鹽市口局部（位於順城街、東禦街、東大街、大業路、染坊街五路交叉節點處）地下。

財務回顧

財務表現

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，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。本集團於二零零九年全年收入按年增加36.5%至人民幣4,162,943,000元，而本年度股東應佔溢利為創紀錄的人民幣4,037,568,000元，較二零零八年強勁增長112.2%。每股基本盈利為人民幣19.29分，而去年同期為每股人民幣10.82分，大幅上升人民幣8.47分。

收入

二零零九年全年的收入為人民幣4,162,943,000元，較二零零八年的人民幣3,050,281,000元上升36.5%，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40.6%至人民幣4,033,574,000元。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	百分比
租金收入	129,369	182,085	(52,716)	(29.0)%
轉讓經營權	4,033,574	2,868,196	1,165,378	40.6%
收入	<u>4,162,943</u>	<u>3,050,281</u>	<u>1,112,662</u>	<u>36.5%</u>

轉讓經營權

本集團於有關經營權的重大風險及回報均已讓予買方時，將轉讓經營權收入確認入賬。於二零零九年的財政年度來自轉讓經營權的收入為人民幣4,033,574,000元，較去年的人民幣2,868,196,000元大幅上升40.6%，主要由於年內實現轉讓建築面積由二零零八年的73,977平方米增加至二零零九年的119,258平方米所致。隨著哈爾濱項目六期及武漢項目竣工，本公司分別錄得已轉讓建築面積40,748平方米及26,130平方米。另外，本公司亦以平均售價每平方米人民幣29,284元出售哈爾濱友誼路項目約6,448平方米。此項目於二零零九年以平均成本每平方米人民幣9,943元購入。

租金收入

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

二零零九年度本集團的租金收入為人民幣129,369,000元，較二零零八年的人民幣182,085,000元下降了29.0%。由於瀋陽項目一期約於二零零九年十月投入營運，截至年底，本集團旗下商城的可租賃面積較二零零八年大幅增加，但由於只有兩個月營運時間，故對租金收入總額的貢獻不大。本集團於二零零八年十二月購入哈爾濱人和春天項目，該項目所產生的租金收入為人民幣18,077,000元，而二零零八年則為人民幣零元。鄭州項目一期已於二零零九年十二月出售，但仍對本年度租金收入帶來多於十一個月的貢獻。隨著進一步轉讓廣州項目一期的8,252平方米，租金收入由二零零八年的人民幣98,115,000元大幅下降至本年度的人民幣30,443,000元，以致本年度的租金收入整體下跌。

毛利

二零零九年本公司毛利為人民幣3,103,826,000元，較二零零八年的人民幣2,520,085,000元上揚23.2%。毛利率為74.6%，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。

整體毛利率由二零零八年的82.6%減少至二零零九的74.6%。主要原因是由於平均轉讓價由二零零八年的每平方米人民幣38,772元下降至每平方米人民幣33,822元，因此二零零九年轉讓經營權的毛利率由二零零八年的82.7%下降至75.2%。

行政費用

行政費用由二零零八年的人民幣108,888,000元大幅增加132.8%至二零零九年的人民幣253,442,000元，主要是由於員工薪金及花紅由二零零八年的人民幣32,796,000元增加至二零零九年的人民幣120,192,000元，以及顧問費、酬酢費及經營租賃費用增加所致。

其他經營費用

其他經營費用由二零零八年的人民幣73,578,000元增加96.9%至二零零九年的人民幣144,869,000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。

財務費用

財務費用由二零零八年的人民幣12,534,000元減少至二零零九年的人民幣4,643,000元，主要為有關本公司位於中國境內附屬公司持有及轉換外幣款項產生的匯兌虧損。

銀行存款

本集團的銀行存款乃為受限制銀行存款。本公司旗下附屬公司廣州人和、哈爾濱項目一期、二期及三期已就提供給經營權買方的銀行貸款與銀行訂立協議。根據該等協議，廣州人和、哈爾濱項目一期、二期及三期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。於二零零八年以及二零零九年十二月三十一日，該等存款數額分別約為人民幣129,054,000元及人民幣458,120,000元。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總額達人民幣13,606,298,000元（二零零八年：人民幣7,343,161,000元）。本公司二零零九年度權益持有人應佔溢利為人民幣4,037,568,000元（二零零八年：人民幣1,903,018,000元）。本公司透過按每股港幣1.86元發行2,000,000,000股普通股籌集到所得款項總額約為人民幣3,279,329,000元，加上本年度理想的財務業績，本公司的資本實力因而加強。

就二零零九年十二月三十一日的可供動用財務資源而言，本集團的可供動用銀行存款和現金總額為人民幣4,904,426,000元。本集團並沒有銀行貸款及其他借貸。

於二零零九年年末，本集團的槓桿比率為零，乃根據銀行及付息借款總額除以資產總額計算得出。

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

外幣風險

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

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把盈利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1,096.3百萬元及人民幣1,248.8百萬元。

或有負債

擔保

本集團通過提供擔保和在銀行存款，協助經營權買方獲得銀行貸款。於二零零九年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980,236,000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。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本公司聘用2,113名員工（二零零八年：617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。截至二零零九年十二月三十一日止年度的薪酬總額約人民幣139,101,000元（二零零八年：約人民幣49,738,000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，向曾對本集團作出貢獻的獲選僱員及其他人士授予權利。

前景展望

儘管各項經濟和金融市場指標的綜合分析表明，世界金融市場與實體經濟已渡過了嚴冬，並於二零一零年開始步入復蘇。然而席卷全球的金融海嘯對世界各國經濟的沖擊和影響難以在短時間內得以消除，全球經濟發展依然存在諸多不確定性。相比而言，中國經濟顯示出強勁的復蘇勢頭，並成為全球經濟的領跑者。相信隨着二零零九年的成功“保八”，中國經濟將繼續朝着快速持續增長的道路前進。

然而，中國經濟在高速增長的同時也面臨諸如資產泡沫、通脹失控、結構失衡等新的挑戰。為確保經濟的健康穩定增長，一方面，中國政府將不可避免地適度收緊貨幣政策，並對財政政策作出一定的調整，特別是採取一些針對房地產業的實質性措施，這將大大增加房地產市場的不確定性；另一方面，調整經濟結構，改變主要依賴出口和投資拉動的經濟增長方式，依靠消費來拉動經濟，是中國政府當前的首要任務。

本集團所從事的地下人防工程項目不受中國房地產行業諸多法律、法規及政策法規的監管，相信政府出台的房地產市場調控措施對集團影響甚微。同時，由於具有成本優勢，本集團通常採取競爭力較強的定價策略，使我們商城的租金和售價與地上商業物業比較一般均有較大差距，不僅基本不受其價格波動的影響，而且呈現長期上升態勢。從以往經驗看，即使在房地產市場劇烈波動時期，本集團的經營業績依然保持穩定快速增長，週期性特徵並不明顯。另一方面，政府為轉變經濟增長方式而採取的多項政策措施必將大大地促進消費市場的持續增長，從而進一步刺激對各類商業設施的旺盛需求，這將為中國最大規模地下商城運營商的本集團帶來更多的發展機遇。

展望新的一年，本集團將繼續憑借在業內的領先地位、可快速復制的商業模式、先進的營銷手段和優良的服務質量，繼續致力於構築以「地一大道」為品牌的全國性地下商城運營網絡。本年度集團計劃新開工項目合計總建築面積約為150萬平方米，並以此為基礎轉讓30%左右商鋪（按建築面積算）的經營權以一次性全面回收建築開發成本。由於本集團的項目均位於各城市的黃金商圈，施工涉及範圍廣，因此部份項目受外圍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。有鑑於此，本集團已積極與各地政府溝通協調，以確保今年約150萬平方米新開工面積的目標能順利達成。今年以來，重慶巴南項目一期、重慶大渡口項目一期、遼寧鞍山項目一期等項目已先後動工建設。

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布局中國、構築全國性地下商城運營網絡這一戰略目標的重要保證。隨着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。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

審核委員會

本公司已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程及內部監察系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

遵守企業管治常規守則

本公司上市後一直採用載於守則的守則條文，惟本公司主席與行政總裁的角色並無如守則條文第A.2.1條所要求而予以區分。

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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，彼等由本公司上市日期二零零八年十月二十二日起至二零零九年十二月三十一日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二零一零年六月二十三日舉行。股東週年大會通告將於稍後刊登並寄予股東。

致謝

人和商業取得的每一點成就，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，二零二零年四月二十六日

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

* 僅供識別