

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份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

截至二零一零年六月三十日止六個月 中期業績公告

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」）截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併業績，連同合適的比較數字如下：

簡明合併收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月 – 未經審核

| | | 截至6月30日止6個月 | |
|-----------------|------|----------------|----------------|
| | 附註 | 2010年 人民幣千元 | 2009年 人民幣千元 |
| 收入 | 6 | 944,275 | 1,349,484 |
| 銷售成本 | | (401,734) | (256,688) |
| 毛利 | | 542,541 | 1,092,796 |
| 其他經營收入 | | 32,018 | 28,010 |
| 行政費用 | | (158,522) | (78,770) |
| 其他經營費用 | | (128,585) | (45,116) |
| 經營溢利 | | 287,452 | 996,920 |
| 財務收入 | | 8,354 | 4,269 |
| 財務費用 | | (44,809) | (273) |
| 財務（費用）／收入淨額 | 7(a) | (36,455) | 3,996 |
| 除所得稅前溢利 | 7 | 250,997 | 1,000,916 |
| 所得稅 | 8 | (118,786) | (293,006) |
| 期間溢利 | | 132,211 | 707,910 |
| 本公司權益持有人應佔部份 | | 132,211 | 707,910 |
| 每股基本及攤薄盈利（人民幣分） | 10 | 0.60 | 3.54 |

簡明合併全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月 – 未經審核

| | 截至6月30日止6個月 | |
|--|-----------------|----------------|
| | 2010年 人民幣千元 | 2009年 人民幣千元 |
| 期間溢利 | 132,211 | 707,910 |
| 期間其他全面收益 (已扣除稅項及經重新分類調整)： 換算境外業務的財務報表的匯兌差額 | <u>(27,226)</u> | <u>(1,240)</u> |
| 期間全面收益總額 | <u>104,985</u> | <u>706,670</u> |
| 本公司權益持有人應佔部份 | <u>104,985</u> | <u>706,670</u> |

簡明合併資產負債表
二零一零年六月三十日 – 未經審核

| | 附註 | 2010年 6月30日 人民幣千元 | 2009年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------------|----|-------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業和設備 | | 264,341 | 252,671 |
| 投資物業 | | 2,423,775 | 2,100,956 |
| 土地使用權 | | 103,839 | 8,119 |
| 其他資產 | | 1,101,171 | 778,039 |
| 非流動資產總額 | | 3,893,126 | 3,139,785 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 577,695 | 121,265 |
| 應收賬款和其他應收款 | 11 | 3,923,961 | 5,440,822 |
| 銀行存款和現金 | | 7,326,306 | 4,904,426 |
| 流動資產總額 | | 11,827,962 | 10,466,513 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款和其他應付款 | 12 | 3,349,775 | 1,126,637 |
| 稅項 | | 168,852 | 383,132 |
| 流動負債總額 | | 3,518,627 | 1,509,769 |
| 流動資產淨值 | | 8,309,335 | 8,956,744 |
| 資產總額減流動負債 | | 12,202,461 | 12,096,529 |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | | 1,981,387 | – |
| 遞延稅項負債 | | – | 30,000 |
| 非流動負債總額 | | 1,981,387 | 30,000 |
| 資產淨值 | | 10,221,074 | 12,066,529 |
| 資本和儲備 | | | |
| 股本 | | 193,884 | 193,884 |
| 儲備 | | 10,027,190 | 11,872,645 |
| 本公司權益持有人應佔權益總額 | | 10,221,074 | 12,066,529 |

附註：

1. 獨立審閱

截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績雖未經審計，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「獨立核數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向股東發送的中期報告內。

2. 編製基準

本簡明合併財務報表已按照《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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（「國際會計準則委員會」）所頒佈的《國際會計準則》（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」的規定。

中期財務報告中所載有關截至二零零九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。截至二零零九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。核數師已在其於二零一零年四月二十六日的報告中就該等財務報表發表了無保留意見。

3. 主要會計政策

除預期將反映於二零一零年年度財務報表的會計政策變更外，本簡明合併財務報表已按照二零零九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4。

4. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了兩項經修訂《國際財務報告準則》（「國際財務報告準則」）、多項《國際財務報告準則》修訂和一項新詮釋。這些準則和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動如下：

- 《國際財務報告準則》第3號（2008年修訂）－「企業合併」
- 《國際會計準則》第27號修訂－「合併財務報表和單獨財務報表」
- 《國際財務報告準則》第5號修訂－「持有待售的非流動資產和終止經營－計劃出售在附屬公司的控股權益」
- 《國際會計準則》第39號修訂－「金融工具：確認和計量－合資格被對沖項目」
- 《國際財務報告準則》的改進（2009年）

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。

基於以下原因，這些準則和詮釋變動所引致的會計政策變動並無對當前或比較期間構成任何重大影響：

- 《國際財務報告準則》第3號、《國際會計準則》第27號和《國際財務報告準則》第5號的大部份修訂並無對本集團的財務報表構成任何重大影響，這是由於這些修訂在本集團訂立相關交易（如業務合併、出售附屬公司等）時首次生效，而本集團無須重列以往就相關交易列報的數額。
- 《國際財務報告準則》第3號（有關確認被收購方的遞延稅項資產）及《國際會計準則》第27號（有關將虧損分配至超出股本權益的非控股權益，以往稱為少數股東權益）修訂並無產生任何重大影響，因為本集團無須重列以往期間列報的數額，且在當前期間並無出現相關遞延稅項資產或虧損。

相關會計政策變動的其他詳情如下：

- 由於採用了《國際財務報告準則》第3號（2008年修訂），在二零一零年一月一日或以後通過收購所進行的任何業務合併將根據《國際財務報告準則》第3號（2008年修訂）所載的新規定及詳細指引進行確認。當中包括以下會計政策變動：
 - 本集團就業務合併所產生的交易成本（如介紹費用、法律費用、盡職調查費用以及其他專業和顧問費用等）將於產生時列支，而相關交易成本以往是以業務合併成本的一部份入賬，因此對所確認的商譽數額造成了影響。
 - 如果本集團在緊接取得控制權前持有被收購方的權益，本集團將以該等權益在取得控制權當日已售出及按公允價值被重新收購處理該等權益。本集團以往採用遞進法(step-up approach)處理這個情況，而商譽則以在各個收購階段累計的方式進行計算。
 - 或然代價將於收購日按公允價值計量。或然代價計量的任何其後變動將在收購日起計12個月內於損益中確認，但如果相關變動是因取得在收購日就已存在的事實及情況的有關額外資料所產生則除外（在此情況下，相關變動將以業務合併成本的調整進行確認）。或然代價以往僅在可能支付且可以可靠地計量的情況下，於收購日進行確認。或然代價的計量及自其結算當日起的所有其後變動，以往被確認為業務合併成本的調整，因此這對所確認的商譽數額造成了影響。
 - 如果被收購方所累計的稅項虧損或其他暫時可抵扣差異在收購日並不符合遞延稅項資產的確認準則，則這些資產的任何其後確認將在損益中確認，而並非如以往政策般列作商譽調整。
 - 除了本集團目前所採用的有關在被收購方的非控股權益（以往稱為「少數股東權益」）的計量政策（即以非控股權益佔被收購方的可辨認資產淨值的份額比例計量非控股權益）外，本集團日後還可選擇以每項交易為基礎逐項按公允價值計量非控股權益。

根據《國際財務報告準則》第3號（2008年修訂）的過渡性條文，這項新會計政策將按前瞻基準應用於當前或未來期間進行的任何業務合併。有關確認遞延稅項資產變動的新政策亦將應用於在以往業務合併中所收購的累計稅項虧損及其他暫時可抵扣差異。本集團並無調整在業務合併（其收購日期在採用這項經修訂的準則之前）中所產生的資產與負債的賬面價值。

- 由於採用了《國際會計準則》第27號（2008年修訂），本集團將於二零一零年一月一日起採用以下政策的修訂：
 - 如果本集團收購在非全資附屬公司的額外權益，則有關交易將以與權益股東以其擁有人身份進行交易（非控股權益）的方式入賬，因此本集團將不會因相關交易而確認任何商譽。同樣地，如果本集團出售在附屬公司的部份權益，但仍保留控制權，有關交易亦將以與權益股東以其擁有人身份進行交易（非控股權益）的方式入賬，因此本集團將不會因相關交易而確認任何損益。本集團以往將有關交易分別列作遞進交易(step-up transactions)及部份出售(partial disposals)處理。

- 如果本集團失去在附屬公司的控制權，有關交易將以出售在該附屬公司的全部權益入賬，而本集團保留的任何剩餘權益則以已被重新收購的方式按公允價值確認。此外，由於採用了《國際財務報告準則》第5號修訂，如果本集團在結算日有意出售在附屬公司的控股權益，則在該附屬公司的全部權益將劃歸為持有待售（假設這符合《國際財務報告準則》第5號有關持有待售的準則），不論本集團將保留多少權益。有關交易以往列作部份出售處理。

根據《國際會計準則》第27號的過渡性條文，這些新會計政策將按前瞻基準應用於當前或未來期間進行的交易，以往期間則不再重報。

- 為了符合上述《國際財務報告準則》第3號及《國際會計準則》第27號的修訂，以及基於《國際會計準則》第28號「在聯營公司的投資」及《國際會計準則》第31號「在合營企業的權益」的修訂，本集團將於二零一零年一月一日起採用以下政策：
 - 如果本集團在緊接取得重大影響力或共同控制權前持有被收購方的權益，本集團將以該等權益在取得重大影響力或共同控制權當日已售出及按公允價值被重新收購處理該等權益。本集團以往採用遞進法處理這個情況，而商譽則以在各個收購階段累計的方式進行計算。
 - 如果本集團失去重大影響力或共同控制權，有關交易將以出售在該投資對象的全部權益入賬，而任何剩餘權益則以已被重新收購的方式按公允價值確認。有關交易以往列作部份出售處理。

為了符合《國際財務報告準則》第3號及《國際會計準則》第27號的過渡性條文，這些新會計政策將按前瞻基準應用於當前或未來期間進行的交易，以往期間則不再重報。

與本集團財務報表相關的其他會計政策變動，載列如下：

- 由於《國際會計準則》第27號修訂，自二零一零年一月一日起，非全資附屬公司產生的任何虧損將按照控股權益與非控股權益佔該實體的權益比例在兩者之間作出分配，即使這將導致與非控股權益有關的綜合權益出現虧損結餘。以往，如果虧損分配至非控股權益而導致虧損結餘，有關虧損僅可在持有非控股權益的人士須履行具有約束力的義務以彌補該虧損的情況下分配至非控股權益。根據《國際會計準則》第27號的過渡性條文，這項新的會計政策將按前瞻基準應用於未來期間，以往期間則不再重報。

5. 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。

本集團以單一分部的形式，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進行績效評估和資源分配。因此，本集團並無呈報經營分部資料。

本集團的經營業務均位於中華人民共和國（「中國」）境內，並無呈報地區分部報告。

6. 收入

| | 截至6月30日止6個月 | |
|-------|----------------|------------------|
| | 2010年 人民幣千元 | 2009年 人民幣千元 |
| 經營租賃 | 65,922 | 60,513 |
| 轉讓經營權 | 878,353 | 1,288,971 |
| | <u>944,275</u> | <u>1,349,484</u> |

本集團的客戶基礎多元化，截至二零一零年六月三十日止六個月期間，並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上。(截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團只有與一名客戶的交易佔本集團收入的10%以上。轉讓經營權予該客戶帶來收入大約為人民幣12.83億元)。

7. 除所得稅前溢利

(a) 財務(費用)/收入淨額

| | 截至6月30日止6個月 | |
|---------------------|-----------------|----------------|
| | 2010年 人民幣千元 | 2009年 人民幣千元 |
| 財務收入 | | |
| – 銀行存款的利息收入 | 8,354 | 4,269 |
| 財務費用 | | |
| – 須在5年內悉數償還的非銀行借款利息 | (29,888) | – |
| – 外匯虧損淨額 | (14,717) | (247) |
| – 銀行手續費及其他 | (204) | (26) |
| | <u>(36,455)</u> | <u>3,996</u> |

(b) 其他項目

| | 截至6月30日止6個月 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2010年 人民幣千元 | 2009年 人民幣千元 |
| 核數師酬金 | 1,000 | 800 |
| 修理和維護 | 21,410 | 9,727 |
| 公用事業費用 | 10,875 | 5,823 |
| 物業和設備折舊 | 9,156 | 2,107 |
| 經營租賃費用 | 9,125 | 6,612 |

8. 所得稅

| | 截至6月30日止6個月 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 2010年 人民幣千元 | 2009年 人民幣千元 |
| 本期稅項 | | |
| 期內準備 | | |
| – 中國企業所得稅 | 148,786 | 273,700 |
| 遞延稅項 | | |
| – 暫時性差異的轉回和產生 | (30,000) | 19,306 |
| | <u>118,786</u> | <u>293,006</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)，本公司旗下若干附屬公司，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) 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%。

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》，假如一家香港公司直接持有一家國內公司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。由於本集團旗下外商投資企業的控股公司為香港公司，因此適用的預提稅稅率為5%。本集團無意在可見未來分派截至二零一零年六月三十日止六個月期間的溢利，因此並無就中國境內附屬公司的溢利所涉及的預提稅計提遞延稅項。

- (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。

9. 股息

本公司並無宣派任何屬於截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息。(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)

10. 每股盈利

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132,211,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣707,910,000元)以及本中期中內已發行普通股的加權平均數22,000,000,000股(截至二零零九年六月三十日止六個月：20,000,000,000股)計算。

在截至二零一零年及二零零九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。於二零一零年六月三十日，已授出的認股權並無存在攤薄影響。

11. 應收賬款和其他應收款

| | 2010年 6月30日 人民幣千元 | 2009年 12月31日 人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 應收賬款(附註(i)) | 2,271,208 | 2,499,423 |
| 建築工程押金 | 280,000 | 280,000 |
| 出售附屬公司應收款 | 556,238 | 1,704,435 |
| 銀行存款 | 6,432 | 367,761 |
| 其他 | 816,453 | 595,573 |
| | <u>3,930,331</u> | <u>5,447,192</u> |
| 減：呆賬準備 | 6,370 | 6,370 |
| | <u>3,923,961</u> | <u>5,440,822</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抵押貸款清付。於二零一零年六月三十日，本集團正在與銀行洽商為部份新建地下購物商場的買方提供貸款。

(ii) 賬齡分析

已列在應收賬款和其他應收款項下的應收賬款於結算日的賬齡分析如下：

| | 2010年 6月30日 人民幣千元 | 2009年 12月31日 人民幣千元 |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| 未逾期 | 711,619 | 1,885,104 |
| 逾期6個月以內 | 1,541,996 | 570,000 |
| 逾期超過6個月 | 17,593 | 44,319 |
| 逾期金額 | <u>1,559,589</u> | <u>614,319</u> |
| | <u>2,271,208</u> | <u>2,499,423</u> |

12. 應付賬款和其他應付款

| | 附註 | 2010年 6月30日 人民幣千元 | 2009年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------|-------|-------------------------|--------------------------|
| 預收款項 | (i) | 153,993 | 167,600 |
| 應付建設款項 | (ii) | 667,443 | 354,523 |
| 其他應付稅項 | (iii) | 46,593 | 126,316 |
| 押金 | (iv) | 320,354 | 325,358 |
| 應付薪金及福利費用 | | 10,185 | 76,519 |
| 應付專業服務費用 | | 12,771 | 7,104 |
| 應付股息 | | 2,019,600 | — |
| 其他 | | 118,836 | 69,217 |
| | | <u>3,349,775</u> | <u>1,126,637</u> |

(i) 於二零一零年六月三十日及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分別為人民幣31,058,000元和人民幣32,877,000元。

(ii) 於每個結算日，應付建設款項的賬齡分析如下：

| | 2010年 6月30日 人民幣千元 | 2009年 12月31日 人民幣千元 |
|-------|-------------------------|--------------------------|
| 1年內到期 | 664,499 | 350,270 |
| 已逾期 | 2,944 | 4,253 |
| | <u>667,443</u> | <u>354,523</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約期滿時續租，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約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。

管理層討論及分析

業績及營運回顧

本集團取得各項成就的同時，實現了兩項非常重要的里程碑。首先，本集團在建項目的面積及數量均創下歷史新高。此外，本集團項目據點之覆蓋面為歷來最廣，遍及最多的國內城市，項目儲備數目也從二零零九年底開始顯着增加。這兩項里程碑為本集團爭取長遠強勁增長奠下堅實基礎，進一步鞏固集團在中國地下商城開發和運營領域的領先地位，並全力向建構全國性地下商城網絡的目標邁進。

回顧期內，本集團主營業務的收入、毛利及股東應佔純利分別為人民幣944.3百萬元、人民幣542.5百萬元及人民幣132.2百萬元。

目前，本集團在中國9個主要城市擁有10個在建項目，總建築面積（「總建築面積」）約100萬平方米（「平方米」），創出紀錄新高。回顧期內，集團在4個城市共有5個項目動工，總建築面積達480,340平方米。此外，本集團的河南安陽項目（總建築面積略86,000平方米）於二零一零年六月三十日後開始動工。本集團於二零零九年第四季動工的項目包括：河北邯鄲項目（總建築面積略100,000平方米）及福建莆田項目（總建築面積略190,000平方米），有關項目的施工進展良好，預期快將竣工。其它各個在建項目，包括本集團於二零零九年七月收購的項目，均進展良好。

本集團積極擴展項目儲備，迄今面積達創紀錄的375萬平方米，覆蓋國內19個主要城市。自二零零九年十二月三十一日至今，集團已獲得8個新項目，總建築面積127萬平方米。這些項目位於重慶（2個項目，總建築面積約170,000平方米），也有位於遼寧省鞍山一期（總建築面積約49,840平方米）、江西省贛州（總建築面積約170,000平方米）、湖北省武漢（總建築面積約450,000平方米）、四川省成都市（總建築面積約90,500平方米），江蘇省無錫（總建築面積約250,000平方米）及河南省安陽（總建築面積約86,000平方米）。憑着本集團在多個城市取得新項目的空前成功，再一次印證了本集團在地下空間施工管理和招商運營方面出色的執行能力已獲得各地政府的高度認可。

收入

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約人民幣944.3百萬元（截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣1,349.5百萬元），較去年同期下跌約30.0%，經營租賃收入由去年同期的人民幣60.5百萬元增加8.9%至本期的人民幣65.9百萬元，而轉讓經營權所產生的收入則由去年同期的人民幣1,289.0百萬元下跌31.9%至人民幣878.4百萬元。

| | 截至 2010年 6月30日 止6個月 人民幣千元 | 截至 2009年 6月30日 止6個月 人民幣千元 | 變動 人民幣千元 | 百分比 變動 % |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|----------------|
| 經營租賃 | 65,922 | 60,513 | 5,409 | 8.9 |
| 轉讓經營權 | 878,353 | 1,288,971 | (410,618) | (31.9) |
| 收入 | <u>944,275</u> | <u>1,349,484</u> | <u>(405,209)</u> | (30.0) |

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。截至二零一零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878.4百萬元，較去年同期人民幣1,289.0百萬元下跌31.9%。二零一零年首六個月內，本集團轉讓多個項目的總建築面積達33,149平方米，去年同期則為30,158平方米。本期的轉讓主要包括武漢漢正街項目的22,818平方米及哈爾濱索菲亞廣場收購項目的5,545平方米。由於項目地點不同，故本期每平方米的平均轉讓價為人民幣26,497元，低於去年同期的每平方米人民幣42,741元。

經營租賃

由於本集團的經營租賃收入全部來自出租地下商城商舖，本集團於特定期間的經營租賃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總建築面積；及(ii)該期間商舖的平均租金水平。截至二零一零年六月三十日，經營租賃收入由去年同期的人民幣60.5百萬元增加8.9%至人民幣65.9百萬元。每平方米平均經營租賃收入增加19.2%，原因是多個項目修訂租金，以及瀋陽項目一期每平方米的實際經營租賃收入高於去年同期的鄭州項目一期所致。升幅部分被加權平均可租賃總建築面積較去年同期下跌8.4%所抵銷。

毛利

本集團的毛利由去年同期的人民幣1,092.8百萬元減低50.4%至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣542.5百萬元。

總毛利率由去年同期的81.0%減至截至二零一零年六月三十日止六個月的57.5%，主要由於轉讓經營權的毛利率由去年同期的82.2%減至本期的57.2%，此項重大跌幅乃由於平均轉讓價下跌及本期的建築及收購成本增加所致。

所得稅

所得稅由去年同期的人民幣293.0百萬元減少至截至二零一零年六月三十日止六個月的人民幣118.8百萬元。所得稅佔收入的百分比由去年同期的21.7%減少至本期的12.6%。此六個月期間的實際稅率為47.3%，高於去年同期的29.3%，原因是香港總辦事處的鉅額經常性開支，以及計算中國企業所得稅無法扣減利息開支所致。

項目儲備

集團積極擴大優質項目儲備，目前共有建築面積約375萬平方米的專案儲備作為二零一零年及之後的發展。

| 序號 | 項目名稱 | 立項總建築面積 (平方米) |
|----|------------|------------------|
| 1 | 哈爾濱第六期* | 150,880 |
| 2 | 武漢項目* | 126,220 |
| 3 | 河北邯鄲* | 100,000 |
| 4 | 福建莆田* | 190,000 |
| 5 | 重慶大渡口* | 100,000 |
| 6 | 重慶巴南第一期* | 70,000 |
| 7 | 遼寧鞍山項目第一期* | 49,840 |
| 8 | 江西贛州* | 170,000 |
| 9 | 成都第一期* | 90,500 |
| 10 | 河南安陽* | 86,000 |
| 11 | 哈爾濱第四期 | 15,738 |
| 12 | 哈爾濱第五期 | 10,000 |
| 13 | 廣州第二期 | 48,000 |
| 14 | 天津 | 121,220 |
| 15 | 深圳 | 160,000 |
| 16 | 武漢西北湖 | 450,000 |
| 17 | 鄭州第二期 | 350,000 |
| 18 | 無錫太湖廣場 | 250,000 |
| 19 | 河南洛陽 | 194,840 |
| 20 | 安徽蕪湖 | 150,000 |
| 21 | 山東青島 | 500,000 |
| 22 | 雲南昆明 | 200,000 |
| 23 | 南昌八一大道 | 162,000 |
| | 合計 | 3,745,238 |

* 在建項目／已落成但正在翻新的項目

前景展望

集團對行業前景保持樂觀，並對實現其近期目標充滿信心。儘管中央政府因抑制過熱房地產市場而採取調控措施，但作為零售商及地下商城運營商，對本集團的影響甚微。再者，中央政府正逐步將經濟結構從出口和投資，調整至以國民消費作為推動核心，集團亦因此從中獲益。隨着內地城市化進程的加速，龐大的消費力逐步釋放，促進中國批發及零售市場蓬勃發展，本集團對未來發展前景表示樂觀。

本集團相信，地下空間的發展前景無比廣闊。當前城市的發展正面臨多方面的挑戰，黃金商區人滿為患、交通擁堵、土地資源稀缺等問題日益加劇。充分開發利用地下空間不但有助於緩解此問題，更有別具意義的商業發展價值。本集團相信，集團將受惠於黃金商圈內大量未被開發的地下空間，其所帶來的重大發展機遇。

更為重要的是，我們始終保持着競爭優勢。本集團獲得多個地方政府高度認可，憑借其無可比擬的執行及協調能力，以及豐富的商城市管理經驗，有助集團繼續於黃金商業地獲得新項目，至今集團已獲得新項目之總建築面積達127萬平方米。本集團計劃在全國各地的黃金商業區爭取更多新項目。

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總額分別達人民幣15,721.1百萬元及人民幣13,606.3百萬元。就二零一零年六月三十日的財務資源而言，本集團的銀行存款和現金合計為人民幣7,326.3百萬元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣4,904.4百萬元）。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，作為買方銀行貸款的抵押的受限制銀行存款總額分別為人民幣111.5百萬元及人民幣458.1百萬元。

於二零一零年五月十八日，本公司發行本金總額達3億美元的11.75%優先票據，於二零一五年到期，由本集團若干附屬公司任擔保，並以其股份作抵押。因此，於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團的借款總額分別為人民幣1,981.4百萬元及零。

槓桿比率乃根據銀行及計息借款總額除以資產總額計算得出，於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，槓桿比率分別為12.6%及零。

本集團主要以其營運產生的循環現金流償還債項，並有信心本公司應有充足的財務資源償還未來的債項，以及應付其營運資金及未來發展所需。

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。本集團亦於香港存有以美元或港元計值的若干銀行結餘，優先票據則以美元計值。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

截至二零一零年六月三十日，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1,125.5百萬元及人民幣2,551.8百萬元（於二零零九年十二月三十一日：分別為人民幣1,096.3百萬元及人民幣1,248.8百萬元）。

為買方提供的擔保

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。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，所作出的擔保分別為人民幣1,137.4百萬元及人民幣980.2百萬元。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。截至二零一零年六月三十日，作為抵押貸款擔保之銀行存款為人民幣111.5百萬元（於二零零九年十二月三十一日：人民幣458.1百萬元）。

人力資源

於二零一零年六月三十日，本集團聘用3,674名員工（於二零零九年六月三十日：943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。截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年六月三十日止六個月的薪酬總額（除期權費用以外）分別約人民幣65.7百萬元及人民幣30.8百萬元。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。截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九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7.0百萬元及人民幣22.9百萬元。

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集團的價值。於二零一零年二月八日，本公司已授出購股權予超過280名承授人，可合共認購最多1,100,000,000股本公司普通股。截至二零一零年六月三十日止六個月及去年同期的以權益結算並以股份為基礎的相應付款分別約為人民幣62.2百萬元及零。

股息

董事會決議不宣派任何屬於截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息。（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零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。

企業管治常規守則

本公司一直採用並遵守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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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，彼等於截至二零一零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二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

致謝

本集團成功的每一點滴，都離不開董事會成員、管理層以及全體員工。本人謹此衷心感謝各位董事出色造效的決策、股東及業務伙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人和商業的鼎力支持，使各地項目得以順利進行。

承董事會命
人和商業控股有限公司
主席
戴永革

香港，二零一零年八月二十五日

於本公告日期，本公司董事會包括：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為執行董事；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為非執行董事；范仁達先生、王勝利先生及王一夫先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別