

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。



華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 1109)

二零零九年中期業績公佈

摘要

- 2009年上半年綜合營業額為港幣33.78億元，去年同期為港幣29.56億元，比去年同期增加14.3%。
- 2009年上半年綜合股東應占淨利潤為港幣13.19億元，去年同期為港幣8.30億元，比去年同期增加58.9%。
- 2009年上半年綜合毛利潤率為39.0%，去年同期為35.1%，2008年全年為35.6%。
- 2009年上半年綜合股東應占淨利潤率為39.1%，去年同期為28.1%，2008年全年為22.3%。
- 2009年上半年每股盈利為港幣27.53仙，去年同期為港幣20.59仙，比去年同期增加33.7%。
- 2009年上半年結算面積24.34萬平方米，去年同期為23.41萬平方米，比去年同期增加4.0%。
- 2009年截止九月十五日新增土地儲備323.38萬平方米，總土地儲備達2532萬平方米。
- 2009年截止九月十五日，本集團已實現住宅簽約額154.73億元人民幣、簽約面積159.0萬平方米，分別比去年同期大幅增長229.2%和324.9%。
- 連同2008年已銷售但當年未結算的簽約額61.10億人民幣，2009年截止九月十五日，本集團共有215.83億元人民幣已實現簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定將於2009年內結算的住宅開發營業額已達95.27億元人民幣。
- 董事會宣派中期股息港幣5.4仙，較去年3.4仙增加2.0仙。

華潤置地有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績:

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九 港幣千元 (未經審核)	二零零八 港幣千元 (重列及未經審核)
收益	4	3,377,895	2,956,261
銷售成本		(2,061,957)	(1,917,727)
毛利		1,315,938	1,038,534
投資物業之公平值變動收益		1,238,743	256,078
衍生金融工具之公平值變動收益		19,718	61,972
其他收入	5	72,966	236,666
銷售及市場推廣支出		(191,251)	(150,598)
一般及行政支出		(213,411)	(248,895)
應佔聯營公司業績		11,372	2,178
財務費用	6	(61,842)	(88,664)
除稅前溢利		2,192,233	1,107,271

所得稅開支	7	(628,868)	(243,192)
期內溢利		1,563,365	864,079
其他全面收入			
現金流對沖之公平值變動收益		19,968	-
換算呈列貨幣所產生之匯兌差額		138,208	2,064,660
期內其他全面收入		158,176	2,064,660
期內全面收入總額		1,721,541	2,928,739
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,319,105	830,392
少數股東權益		244,260	33,687
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,467,680	2,771,814
少數股東權益		253,861	156,925
		1,721,541	2,928,739
每股盈利	8		
— 基本		港幣 27.53 仙	港幣 20.59 仙
— 攤薄		港幣 27.39 仙	港幣 20.42 仙

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,969,291	2,263,789
預付租賃款項	273,913	510,592
投資物業	13,563,600	9,998,305
於聯營公司之權益	637,917	731,099
應收一家聯營公司之款項	288,426	265,178
可供出售投資	188,556	187,994
遞延稅項資產	468,935	395,333
	17,390,638	14,352,290
流動資產		
物業存貨	38,118,188	35,512,151
預付租賃款項	6,815	11,523
其他存貨	52,907	59,363
應收賬款、其他應收賬項及已付定金	9,502,763	9,876,713
應收客戶合約工程款項	213,587	210,929
應收同系附屬公司款項	45,533	15,598
應收直接控股公司款項	7,656	7,629
預付稅項	235,176	128,731
現金及銀行結存	9,543,360	5,553,441
	57,725,985	51,376,078
流動負債		
應付賬款及其他應付賬項	4,245,162	4,226,299
預售物業已收訂金	13,036,956	5,689,910
應付客戶合約工程款項	382,047	341,963
應付同系附屬公司款項	26,380	13,098
應付少數股東款項	903,880	911,573

應付稅項	857,997	686,238
銀行借貸—一年內到期	760,209	4,062,895
	<u>20,212,631</u>	<u>15,931,976</u>
流動資產淨值	<u>37,513,354</u>	<u>35,444,102</u>
資產總值減流動負債	<u>54,903,992</u>	<u>49,796,392</u>
股本及儲備		
股本	502,464	471,535
儲備	35,517,863	29,848,196
	<u>36,020,327</u>	<u>30,319,731</u>
本公司股本持有人應佔股本	1,048,193	798,526
少數股東權益	<u>37,068,520</u>	<u>31,118,257</u>
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	15,887,385	17,030,097
遞延稅項負債	1,850,849	1,511,114
衍生金融工具	97,238	136,924
	<u>17,835,472</u>	<u>18,678,135</u>
	<u>54,903,992</u>	<u>49,796,392</u>

附注：

1. 獨立審閱

截至二零零九年六月三十日止的中期財務報告未經審核，經由德勤關黃陳方會計師行審閱。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第 34 號（「香港會計準則第 34 號」）「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業及若干金融工具按公平價值計算除外。

除下文所述者外，編製簡明綜合財務報表採納之會計政策與本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

(1) 會計政策變動及重列

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

本集團於過往年度的所有業務合併（包括該等涉及共同控制實體合併）乃採用收購法入賬。於二零零九年六月三十日後，華潤（集團）有限公司（「華潤集團」）將其所有於欣日有限公司及其附屬公司擁有之股本權益轉讓至本集團。本公司董事認為從華潤集團收購此實體或其業務採用合併會計法（即受中國華潤總公司（「中國華潤」）共同控制之業務合併），將較能反映該項交易之經濟實質，能夠提供更相關及有用的資料予財務報表使用者，而根據有關集團重組收購之實體乃被視為續存實體，應用合併會計法與華潤集團同樣以合併會計法將受中國華潤共同控制之業務合併入賬之其他附屬公司相符一致。因此，本集團按香港會計師公會頒佈的會計指引第 5 號「共同控制下合併的合併會計法」的要求而採用合併會計法的原則來處理屬中國華潤共同控制實體的業務合併。

根據合併會計法，綜合財務報表載納受共同控制業務合併所涉合併實體或業務的財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次受中國華潤控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控制方的現有賬面值合併。在控制方權益維持不變的期間，代價其中所包含共同控制業務合併時產生的商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或有負債公平淨值超過成本的差額並不確認。就合併實體或業務之股本與相關投資之成本對銷之調整，已反映在簡明綜合財務狀況表之合併儲備。

3. 主要會計政策—續

(1)會計政策變動及重列—續

另外，本公司董事按照二零零八年三月頒佈的香港財務報告準則第3號（經修訂）重新審閱了以前購買的附屬公司的交易條款及交易實質。部分在以前年度作為購買資產核算的同一控制的業務符合商業合併所要求的條件，應作為商業合併進行核算。

合併會計法已追溯應用至於過往期間涉及華潤集團收購之實體或其業務的集團重組。過往期間之簡明綜合全面收益表、簡明綜合股本變動表及簡明綜合現金流量表經已重列以載入華潤集團收購之實體或業務之營運業績，猶如該等收購於上一個結算日經已完成，或於相關會計期間，自各別實體或業務受中國華潤控制日期起經已完成（視適用情況而定）。二零零八年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表經已重列以調整華潤集團收購實體或業務之資產及負債賬面值，猶如該等實體或業務自其首次受中國華潤控制之日起經已合併（見下文財務影響）。

採納上文所述之會計政策改變及重列對截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表中各項之影響如下：

	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 港幣千元 (原列)	會計政策改變 及重列 港幣千元	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 港幣千元 (重列)
收益	2,780,748	175,513	2,956,261
銷售成本	(1,798,570)	(119,157)	(1,917,727)
毛利	982,178	56,356	1,038,534
投資物業之公平值變動收益	256,078	-	256,078
衍生金融工具之公平值變動收益	61,972	-	61,972
其他收入	232,502	4,164	236,666
銷售及市場推廣支出	(130,118)	(20,480)	(150,598)
一般及行政支出	(215,186)	(33,709)	(248,895)
應佔聯營公司業績	2,178	-	2,178
財務費用	(77,425)	(11,239)	(88,664)
除稅前溢利	1,112,179	(4,908)	1,107,271
所得稅開支	(239,420)	(3,772)	(243,192)
期內溢利	872,759	(8,680)	864,079
換算呈列貨幣所產生之匯兌差額，即期內其他全面收入	1,824,336	240,324	2,064,660
期內全面收入總額	2,697,095	231,644	2,928,739
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人	829,400	992	830,392
少數股東權益	43,359	(9,672)	33,687
	872,759	(8,680)	864,079
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	2,531,507	240,307	2,771,814
少數股東權益	165,588	(8,663)	156,925
	2,697,095	231,644	2,928,739

3. 主要會計政策—續

(1)會計政策變動及重列—續

應用會計政策改變及重列對於二零零八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中各項之影響如下：

	二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元 (原列)	會計政策改變 及重列 港幣千元	二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
商譽	87,459	(87,459)	-
物業、廠房及設備	2,263,789	-	2,263,789
預付租賃款項	2,876,565	(2,365,973)	510,592
投資物業	9,998,305	-	9,998,305
於聯營公司之權益	731,099	-	731,099
應收一家聯營公司之款項	265,178	-	265,178
可供出售投資	187,994	-	187,994
遞延稅項資產	395,333	-	395,333
	<u>16,805,722</u>	<u>(2,453,432)</u>	<u>14,352,290</u>
流動資產			
物業存貨	38,024,692	(2,512,541)	35,512,151
預付租賃款項	75,485	(63,962)	11,523
其他存貨	59,363	-	59,363
應收賬款、其他應收賬項及已付定金	9,876,713	-	9,876,713
應收客戶合約工程款項	210,929	-	210,929
應收同系附屬公司款項	15,598	-	15,598
應收直接控股公司款項	7,629	-	7,629
預付稅項	128,731	-	128,731
現金及銀行結存	5,553,441	-	5,553,441
	<u>53,952,581</u>	<u>(2,576,503)</u>	<u>51,376,078</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付賬項	4,226,299	-	4,226,299
預售物業已收訂金	5,689,910	-	5,689,910
應付客戶合約工程款項	341,963	-	341,963
應付同系附屬公司款項	13,098	-	13,098
應付少數股東款項	911,573	-	911,573
應付稅項	686,238	-	686,238
銀行借貸—一年內到期	4,062,895	-	4,062,895
	<u>15,931,976</u>	<u>-</u>	<u>15,931,976</u>
流動資產淨值	<u>38,020,605</u>	<u>(2,576,503)</u>	<u>35,444,102</u>
資產總值減流動負債	<u>54,826,327</u>	<u>(5,029,935)</u>	<u>49,796,392</u>
股本及儲備			
股本	471,535	-	471,535
儲備	33,333,600	(3,485,404)	29,848,196
本公司股本持有人應佔股本	<u>33,805,135</u>	<u>(3,485,404)</u>	<u>30,319,731</u>
少數股東權益	<u>2,334,009</u>	<u>(1,535,483)</u>	<u>798,526</u>
	<u>36,139,144</u>	<u>(5,020,887)</u>	<u>31,118,257</u>
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	17,030,097	-	17,030,097
遞延稅項負債	1,520,162	(9,048)	1,511,114
衍生金融工具	136,924	-	136,924
	<u>18,687,183</u>	<u>(9,048)</u>	<u>18,678,135</u>
	<u>54,826,327</u>	<u>(5,029,935)</u>	<u>49,796,392</u>

3. 主要會計政策—續

(1) 會計政策變動及重列—續

採納會計政策改變及重列對本集團於二零零八年一月一日之股本之財務影響概述如下：

	二零零八年 一月一日 港幣千元 (原列)	會計政策改變 及重列 港幣千元	二零零八年 一月一日 港幣千元 (重列)
股本	402,520	-	402,520
股份溢價	16,219,556	593,006	16,812,562
資本儲備	1,131,520	(922,538)	208,982
一般儲備	96,189	15,996	112,185
僱員股份酬金儲備	27,570	-	27,570
合併儲備	-	(4,198,261)	(4,198,261)
匯兌儲備	1,278,187	355,632	1,633,819
保留溢利	2,973,919	1,958,579	4,932,498
少數股東權益	1,482,401	(862,803)	619,598
	<u>23,611,862</u>	<u>(3,060,389)</u>	<u>20,551,473</u>

(2) 採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈而於本集團自二零零九年一月一日起之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第 1 號 (經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第 23 號 (經修訂)	借貸成本
香港會計準則第 32 號及 1 號 (修訂本)	可認沽金融工具及清盤衍生的責任
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	改進金融工具的披露
香港財務報告準則第 8 號	經營分類
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號 (修訂本)	嵌入式衍生工具
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 15 號	房地產建造協議
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 16 號	對沖海外業務之淨投資
香港財務報告準則 (修訂本)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，不包括於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效之對香港財務報告準則第 5 號作出之修訂
香港財務報告準則 (修訂本)	對二零零九年香港財務報告準則之改進，內容有關對香港會計準則第 39 號第 80 段作出之修訂

香港會計準則第 1 號 (經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第 1 號 (經修訂) 已引入多項用詞改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。然而，香港會計準則第 1 號 (經修訂) 對本集團已呈報業績或財務狀況概無影響。

香港會計準則第 23 號 (經修訂)「借貸成本」

香港會計準則第 23 號 (經修訂) 規定企業於收購、建造或生產合格資產產生借貸成本時，將其直接應佔借貸成本資本化。借貸成本可即時確認為費用的選項已被取消。由於本集團已採用與香港會計準則第 23 號 (經修訂) 相符一致之資本化借貸成本會計政策，故採用香港會計準則第 23 號 (經修訂) 對本集團概無任何影響。

香港財務報告準則第 8 號「經營分類」

香港財務報告準則第 8 號規定經營分類的呈列方式與提供本集團主要營運決策者定期審閱之內部報告相一致 (詳情見附註 4)。香港財務報告準則第 8 號取代香港會計準則第 14 號「分類報告」，該準則要求一個實體界定兩組分類資料 (業務分部及地區分部)，採納香港財務報告準則第 8 號並無構成本集團重置其呈報分類，且對本集團已呈報業績或財務狀況概無影響。

3. 主要會計政策—續

(2) 採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）—續

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 15 號「房地產建造協議」

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 15 號替代香港第 3 號詮釋「收益—開發中物業預售合約」。香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 15 號澄清應就指定交易採用香港會計準則第 18 號「收益」或是香港會計準則第 11 號「建築合同」。採納此詮釋對本集團並無任何重大影響。

於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進

香港會計準則第 40 號「投資物業」已經修訂以在其範圍內包含日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求該等物業如能可靠地釐定其公平值時，按公平值計量。過往，在建物業之租賃土地及樓宇部分分開入賬。租賃土地部分根據香港會計準則第 17 號「租賃」入賬為經營租賃，而樓宇部分則根據香港會計準則第 16 號「物業、廠房及設備」列賬為物業、廠房及設備。本集團已根據相關過渡規定自二零零九年一月一日起追溯應用對香港會計準則第 40 號作出之修訂。鑒於應用有關修訂，本集團之用作日後投資物業之在建物業（包含租賃土地及樓宇部分，此等項目過往計入物業、廠房及設備項下之在建項目，並於二零零八年十二月三十一日附帶賬面值港幣 648,815,000 元）及土地預付租賃款項（於二零零八年十二月三十一日附帶賬面值港幣 238,274,000 元）已重新分類為投資物業，並以於二零零九年一月一日之公平值港幣 9,998,305,000 元及二零零九年六月三十日之公平值港幣 13,563,600,000 元計量，而公平值收益已於截至二零零九年六月三十日止六個月之綜合全面收益表中確認。截至二零零九年六月三十日止六個月之公平值收益包括公平值收益港幣 1,093,921,000 元，其為物業於二零零九年一月一日之公平值及過往賬面值於二零零九年一月一日之差額。

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第 5 之修訂，為於二零零八年頒佈香港財務報告準則之改進之一部分 ¹
香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第 27 號（經修訂） 香港會計準則第 39 號（修訂本） 香港財務報告準則第 1 號（修訂本） 香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	於二零零九年頒佈香港財務報告準則之改進 ² 綜合及獨立財務報表 ¹ 合資格對沖項目 ¹ 首次採用人士之額外豁免 ³ 集團以現金結算並以股份為基礎支付之交易 ³
香港財務報告準則第 3 號（經修訂） 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 17 號	商業合併 ¹ 向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 18 號	從客戶轉讓資產 ⁴

1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（按適用情況而定）或之後開始之年度期間生效的修訂。

3 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 對於二零零九年七月一日或之後之轉讓生效

採納香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）可能影響本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）將影響本集團於附屬公司擁有權益變動，而並無失去附屬公司控制權之會計處理方法。有關變動將列作股權交易入賬。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

4. 分類資料

截至二零零九年六月三十日止六個月之業績

	銷售已發展物業 港幣千元	物業投資及管理 港幣千元	建築及裝修服務 以及其他 港幣千元	對銷 港幣千元	合併 港幣千元
收益					
外銷	2,360,764	604,442	412,689		3,377,895
分類間銷售	-	-	711,590	(711,590)	
總額	<u>2,360,764</u>	<u>604,442</u>	<u>1,124,279</u>	<u>(711,590)</u>	<u>3,377,895</u>
業績					
分類業績	<u>550,573</u>	<u>1,588,101</u>	<u>36,833</u>	-	<u>2,175,507</u>
未分配其他收入					92,684
未分配公司支出					(25,488)
應佔聯營公司業績					11,372
財務費用					<u>(61,842)</u>
除稅前溢利					2,192,233
所得稅開支					<u>(628,868)</u>
期內溢利					<u>1,563,365</u>

4. 分類資料—續

截至二零零八年六月三十日止六個月之業績（重列）

	銷售已發展物業 港幣千元	物業投資及管理 港幣千元	建築及裝修服務 以及其他 港幣千元	對銷 港幣千元	合併 港幣千元
收益					
外銷	1,729,335	544,303	682,623	-	2,956,261
分類間銷售	-	-	218,806	(218,806)	-
總額	<u>1,729,335</u>	<u>544,303</u>	<u>901,429</u>	<u>(218,806)</u>	<u>2,956,261</u>
業績					
分類業績	<u>320,267</u>	<u>573,659</u>	<u>32,576</u>	-	<u>926,502</u>
未分配其他收入					298,638
未分配公司支出					(31,383)
應佔聯營公司業績					2,178
財務費用					<u>(88,664)</u>
除稅前溢利					1,107,271
所得稅開支					<u>(243,192)</u>
期內溢利					<u>864,079</u>

以下為按經營分類對本集團資產作出之分析：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
銷售已發展物業	49,434,993	45,627,834
物業投資及管理	13,738,217	12,083,043
建築及裝修服務以及其他	532,383	722,359
	<u>63,705,593</u>	<u>58,433,236</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
匯兌收益淨額	2,037	188,340
利息收入	40,023	30,811
其他	30,906	17,515
	<u>72,966</u>	<u>236,666</u>

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內全數償還貸款之利息	(295,776)	(448,993)
不須於五年內全數償還貸款之利息	(6,377)	(7,018)
減：將利息撥充計入物業存貨之發展中物業資本	243,162	367,666
	<u>(58,991)</u>	<u>(88,345)</u>
其他銀行收費	(2,851)	(319)
財務費用總額	<u>(61,842)</u>	<u>(88,664)</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
中國企業及外資企業所得稅	(177,486)	(122,997)
土地增值稅	(184,026)	(56,989)
	<u>(361,512)</u>	<u>(179,986)</u>
遞延稅項		
本年度	(267,356)	(63,206)
	<u>(628,868)</u>	<u>(243,192)</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利（期內本公司擁有人應佔溢利）	1,319,105	830,392
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	4,791,717,908	4,033,142,774
購股權所涉及具潛在攤薄作用的普通股	24,626,816	32,927,544
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	4,816,344,724	4,066,070,318

9. 股息

於二零零九年六月三日，每股港幣 8.3 仙，合共為數港幣 416,916,000 元之股息，已宣派作為二零零八年末期股息，並隨後於二零零九年七月三日派付。於二零零八年六月三十日，每股港幣 7.4 仙，合共為數港幣 298,623,000 元之股息已作為二零零七年末期股息派付予股東。

董事議決向於二零零九年十月十二日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣 5.4 仙（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣 3.4 仙）。

主席報告

二零零九年上半年，中國經濟和房地產行業經歷了深刻且急劇的變化。在全球經濟受金融危機的威脅而面臨衰退風險之際，中國政府從去年年底推出並卓有成效地實施了包括鼓勵房地產投資和消費在內一系列綜合配套的刺激經濟的政策和措施。這一系列政策和措施的實施極大地促進了中國的國內投資和消費，緩解了全球性金融危機對中國經濟的衝擊，為保持國民經濟的平穩增長起到了至關重要的作用。

全球性經濟危機爆發以來，房地產行業的支柱作用，其良性發展對國內消費和國民經濟多個行業的顯著拉動，對中國保持經濟平穩、健康增長以及有效抵禦國際金融危機影響所具有的重要作用開始得以顯現並受到政府和社會前所未有的重視。在有利的宏觀經濟和行業政策環境和措施的共同作用下，中國房地產行業迅速走出了去年下半年以來的低迷狀態而呈現出全面、可持續的回暖復蘇。

上半年，集團充分借力于有利的市場和政策環境，堅持既定、有效的產品策略和市場行銷策略，繼續強化內部管理，挖掘管理成本潛力，從而使集團在住宅開發和物業出租兩個核心業務領域均取得了突出業績，為全年取得滿意的業績增長打下了堅實基礎。

二零零九年上半年業績及股息派發

二零零九年上半年，本集團採用《房地產建造協議》的會計準則詮釋，將物業銷售由以往按物業完工為確認收入的時點改為向買方交付物業後才確認收入。

根據新的物業銷售收入入帳原則，集團於期內共實現綜合營業額港幣 33.78 億，股東應占溢利 13.19 億，與二零零八年同期相比分別增長了 14.3% 和 58.9%。其中，住宅開發業務儘管受銷售收入確認原則調整的影響，營業額仍然同比大幅上升 36.5% 至港幣 23.61 億元。二零零九年上半年，收租物業和物業管理繼續增長，營業額達到港幣約 6.04 億元，較二零零八年同期增長了 11.0%。

二零零九年上半年，住宅開發業務的毛利潤率為 33.9%，比二零零八同期的 32.9% 和二零零八全年的 33.7% 有所上升；收租業務的 EBITDA 利潤率也維持在 70% 以上的較高水準。

根據集團一貫的派息政策，本集團決定派發每股中期股息為港幣 5.4 仙，較二零零八年同期每股港幣 3.4 仙的同期股息同比增長 58.8%。

土地儲備

至業績公佈日為止，今年本集團通過公開招拍掛方式以合共 53.26 億人民幣先後于合肥、成都和上海購入了四塊土地，共計樓面面積為 87.29 萬平方米。此外，集團還以 35.70 億港幣現金從大股東華潤（集團）有限公司（「華潤集團」）收購了一批優質土地儲備，總樓面面積達 236.09 萬平方米。這些土地項目中部分從今年下半年開始陸續開盤銷售。因此，這些項目的加入進一步完善了集團的全國戰略佈局，為實現未來幾年持續跨越式增長的預期目標奠定了更為堅實的、與全國戰略相匹配、佈局合理、品質優異的土地儲備基礎。

在目前集團總的土地儲備中，住宅開發用地與投資物業用地保持了合理的比例，土地儲備的全國分佈和總體規模基本可以滿足未來若干年發展的需要。

未來集團仍將繼續在保證現金流健康、負債水準適當並加快開發現有土地的前提下，在既定的發展戰略指導下，嚴格堅持財務測算的指標要求，優化資源在地域佈局、產品類別、地塊規模上的配置，多方式、多管道、低成本地適度增加優質土地儲備。

發展戰略

集團的一貫發展策略是致力於在中國內地提供高品質的樓宇產品和服務，通過實施差異化的產品設計和綜合服務，持續提升地產價值鏈的生產力，塑造華潤置地企業品牌和項目品牌，滿足中等收入以上消費者日益提升的住宅需求和品牌零售商對營業場所以及高端企業對寫字樓的租賃需求，使集團在未來幾年裡發展成為中國地產行業具競爭力和領導地位的綜合型地產公司，在集團規模和盈利能力方面達到行業領先水準。

在過去的幾年裡，集團秉承該基本策略，實施了一系列收購、重組，包括分別於二零零七年七月和二零零八年六月從大股東華潤集團收購建築裝修業務和家私製造銷售業務，以及於今年七月收購了上海商業建築設計研究院有限公司 55% 的股權。這些收購即是在集團“差異化”的競爭戰略和打造“住宅開發+出租物業+增值服務”獨特商業模式的宗旨指導下的戰略舉措，而收購後的成功整合也大大強化了集團的“差異化”競爭優勢，豐富了本集團“住宅開發+出租物業+增值服務”這一獨特商業模式的內涵，將成為構築集團長期核心競爭力的重要保證。

前景展望

本集團對中國經濟保持平穩較快增長充滿信心，對中國地產市場的前景充滿信心。

二零零八年下半年中國政府所採取的擴大內需措施和配套實行的積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，以及各地方政府出臺的支持房地產市場的政策和措施都已經取得了明顯成效。我們相信，在中國經濟實現持續平穩增長還存在基礎不牢，還面臨不少國際和國內風險因素的情況下，儘管中國政府將會根據經濟形勢的變化而作出適度政策微調，但仍將會保持上述利好政策措施總體上的連續性，因此中國經濟和房地產市場總體利好的基本態勢不會改變。

截止二零零九年九月十五日，本集團已實現住宅簽約額 154.73 億元人民幣、簽約面積 159.0 萬平方米，分別比去年同期大幅增長 229.2% 和 324.9%。連同二零零八年已實現銷售但當年尚未結算的簽約額 61.10 億人民幣，截至二零零九年九月十五日本集團共有 215.83 億元人民幣的已實現簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定將於二零零九年內結算的住宅開發營業額已達 95.27 億元人民幣，較去年同期的 57.87 億人民幣大幅上升 64.6%。我們相信，隨著本集團在年內的繼續推盤以及有關物業的完工和交付，本集團將不僅能取得理想的全年業績，同時也將為二零一零年實現進一步的持續增長打下堅實基礎。

長遠來看，集團致力於不斷加強內部管理和成本控制，以及在產品創新、市場把握、風險控制等各方面全面提升專業能力。這些持續不斷的努力，連同本集團獨有的商業模式，將構成本集團核心競爭力的基石，使本集團在各種宏觀、行業環境和競爭壓力下得以立於不敗之地，從而實現為社會、為股東、為用戶、為員工持續不斷地創造更多價值的企業宗旨。

王印
主席

香港，二零零九年九月十八日

管理層討論與分析

上半年，集團住宅開發和出租業務均表現理想。期內，各項目銷售情況和工程進度均符合預期，為零九年全年和下一年業績奠定了良好基礎。

二零零九年上半年住宅開發業務回顧

上半年，國內房地產市場經過去年的深度調整後，積累的大量剛性需求在上半年集中釋放出來，各地市場交易量明顯上升，本集團也取得了驕人的銷售業績。期內本集團實現了簽約額和銷售面積同比大幅增長。截止六月底，銷售房屋合同金額達人民幣 100.74 億元，銷售面積達 1,130,899 平方米，分別較去年同期大幅攀升 536.9% 和 555.3%。

上半年各城市具體銷售情況詳見下表：

城市	合同金額		銷售面積	
	人民幣千元	%	平方米	%
北京	2,908,361	28.9%	179,833	15.9%
上海	498,876	5.0%	19,950	1.8%
成都	2,010,267	20.0%	317,150	28.0%
武漢	343,515	3.4%	30,937	2.7%
合肥	310,462	3.1%	60,848	5.4%
杭州	24,388	0.2%	773	0.1%
無錫	911,499	9.0%	141,086	12.5%
寧波	936,835	9.3%	69,722	6.2%
大連	1,182,686	11.7%	103,541	9.2%
長沙	431,478	4.3%	125,264	11.1%
蘇州	165,943	1.6%	5,541	0.5%
重慶	349,782	3.5%	76,254	6.7%
合計	10,074,091	100.0%	1,130,899	100.0%

上半年本集團主要項目詳細銷售資料：

項目名稱	所在城市	預計完工 結算日期	項目類型	總建築面積	截止二零零九 年六月三十日 累計已售面積 (平方米)	二零零九 年上半年 銷售面積 (平方米)	二零零九年 上半年 平均售價 (人民幣/ 平方米)
鳳凰城二期	北京	已完工	高密度住宅	185,030	125,148	3,320	19,444
鳳凰城三期	北京	已完工	高密度住宅	171,583	126,250	16,857	23,680
橡樹灣一期	北京	二零零九年十二月	高密度住宅	307,157	210,283	60,450	15,145
西堤紅山	北京	二零一零年十二月	中低密度住宅	283,129	96,256	90,664	16,454
其他住宅	北京	已完工	不適用	不適用	不適用	286	12,398
北京車庫合計	北京	已完工	不適用	不適用	不適用	8,256	4,084
上海灘一期	上海	已完工	高密度住宅	107,764	81,149	2,466	34,629
橡樹灣一期	上海	二零零九年十二月	高密度住宅	79,318	36,290	17,485	23,649
翡翠城三期	成都	已完工	中低密度住宅	189,409	174,931	763	12,090
翡翠城四期	成都	已完工	中低密度住宅	333,426	264,713	116,737	6,731
二十四城一期	成都	二零零九年十二月	高密度住宅	362,764	272,021	142,380	6,240

鳳凰城一期	成都	已完工	高密度住宅	394,255	158,543	55,270	5,722
翡翠城車庫	成都	已完工		136,685	31,278	2,000	5,267
鳳凰城	武漢	已完工	高密度住宅	157,300	132,824	6,181	7,707
中央公園一期	武漢	二零一零年十二月	高密度住宅	164,837	24,755	24,755	11,955
瀾溪鎮	合肥	已完工	中低密度住宅	200,503	187,405	21,797	5,145
瀾溪鎮車庫	合肥	已完工		24,983	10,277	637	2,410
幸福裡一期	合肥	二零零九年十二月	高密度住宅	264,566	64,653	38,413	5,122
悅府	杭州	二零一零年六月	高密度住宅	147,900	97,033	773	31,550
無錫太湖國際社區一期	無錫	二零零九年十二月	中低密度住宅	204,464	148,350	52,830	7,251
無錫太湖國際社區二期	無錫	二零零九年十二月	中低密度住宅	230,859	61,700	50,220	5,612
無錫太湖國際社區三期	無錫	二零一零年十二月	中低密度住宅	150,478	38,036	38,036	6,483
卡納湖穀一期	寧波	二零零九年十二月	低密度住宅	77,152	66,401	46,503	14,977
中央公園一期	慈溪	二零一零年十二月	高密度住宅	31,832	27,168	23,219	10,352
星海灣壹號一期	大連	二零一零年六月	中低密度住宅	108,916	32,480	19,434	30,075
海中國一期	大連	二零一零年六月	高密度住宅	244,312	148,971	84,107	7,113
平門府	蘇州	二零一零年六月	低密度住宅	105,961	6,276	5,541	29,950
鳳凰城一期	長沙	二零零九年十二月	高密度住宅	224,636	166,830	125,264	3,445
二十四城一期	重慶	二零一零年十二月	高密度住宅	179,485	111,483	76,254	4,587

近期，本集團銷售繼續延續上半年良好的勢頭，截止到二零零九年九月十五日，共實現簽約額人民幣 154.73 億元（其中上半年簽約額人民幣 100.74 億元），較去年同期增長 229.2%。加上去年已經預售未結算入帳的人民幣 61.10 億元簽約額，本集團共有人民幣 215.83 億元已實現簽約額，將隨著物業完工並交付陸續結算。其中，本集團已鎖定二零零九年住宅結算額人民幣 95.27 億元。

截止二零零九年九月十五日，本集團在各地的銷售情況如下：

在北京，西堤紅山項目銷售住宅 1,107 套，實現簽約額人民幣 18.84 億元。橡樹灣項目銷售住宅 597 套，實現簽約額人民幣 10.24 億元。北京地區共實現簽約額人民幣 34.05 億元。

在上海，上海灘花園和橡樹灣兩項目，共銷售住宅 292 套，實現簽約額人民幣 7.74 億元。

在深圳，幸福裡項目銷售 259 套，實現簽約額人民幣 13.95 億元。

在成都，二十四城項目、鳳凰城項目和翡翠城項目共銷售住宅 3,713 套，實現簽約額人民幣 28.22 億元。

在武漢，鳳凰城和中央公園兩個項目共銷售住宅 709 套，實現簽約額人民幣 5.88 億元。

在合肥，瀾溪鎮項目和幸福裡項目共銷售住宅 970 套，實現簽約額人民幣 5.70 億元。

在杭州，悅府項目銷售住宅 18 套，實現簽約額人民幣 1.28 億元。

在無錫，太湖國際社區項目銷售住宅 1,572 套，實現簽約額人民幣 13.09 億元。

在寧波，卡納湖穀和中央公園兩項目共銷售住宅 279 套，實現簽約額人民幣 10.07 億元。

在大連，星海灣和海中國項目繼續熱銷，銷售住宅 1,042 套，實現簽約額人民幣 19.15 億元。

在長沙，鳳凰城項目銷售住宅 1,443 套，實現簽約額人民幣 4.96 億元。

在蘇州，平門府項目銷售住宅 35 套，實現簽約額人民幣 2.56 億元。

在重慶，二十四城項目銷售住宅 833 套，實現簽約額人民幣 4.96 億元。

在瀋陽，本集團下半年從華潤集團收購的凱旋門項目銷售住宅 396 套，實現簽約額人民幣 3.13 億元。

二零零九年上半年，本集團採用《房地產建造協議》的會計準則詮釋後，改變對物業銷售的入帳時間，由以往於物業完工後確認收入，改為根據銷售合同向買方交付物業後入帳。

雖然本集團受到上述會計政策變更的影響，但未經審計的住宅開發業務營業額仍達到港幣 23.61 億元，結算面積為 243,357 平方米，較上年同期分別增長 36.5%和 4.0%。

上半年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	結算營業額 港幣'000	結算面積 平方米
鳳凰城二期	76,135	3,795
鳳凰城三期	455,767	17,255
橡樹灣	120,565	10,568
其他	4,026	286
北京地區小計	656,494	31,905
上海灘花園	96,878	2,466
橡樹灣	132,733	3,071
上海地區小計	229,611	5,537
翡翠城	913,940	120,030
鳳凰城	358,811	55,270
成都地區小計	1,272,751	175,300
武漢鳳凰城	53,950	6,265
合肥瀾溪鎮	128,995	22,435
無錫太湖國際社區	18,964	1,916
總計	2,360,764	243,357

由於本集團去年下半年和今年上半年的銷售狀況理想，隨著物業完工並交付，本集團對全年業績充滿信心。

二零零九年上半年出租業務回顧

截止二零零九年六月三十日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 135.64 億元，投資物業占集團總資產值的比重為 18.1%。期內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建投資物業項目在內的投資物業進行了評估，經獨立協力廠商評估取得稅後港幣 6.88 億元的價值增值。期內，出租業務的營業額達到港幣 5.10 億元，比上年同期增長 4.8%。在出租業務營業額增長的同時，出租業務的 EBITDA 利潤率也維持在 70%以上的較高水準。

上半年主要投資物業營業額及平均出租率詳列如下：

投資物業公司	營業額 (港幣' 000)			平均出租率 (%)		
	二零零九年 上半年	二零零八年上 半年	%yoy	二零零九年上 半年	二零零八年上 半年	%yoy
北京華潤大廈	78,369	78,171	0.3%	93.9%	95.2%	-1.3%
北京其他物業	50,843	38,924	30.6%	95.5%	90.9%	4.6%
上海時代廣場	92,899	82,512	12.6%	92.5%	95.8%	-3.3%
深圳華潤中心	287,625	286,621	0.4%	99.0%	97.7%	1.3%
物業管理	94,702	58,075	63.1%	不適用	不適用	不適用

本集團在國內的主要出租物業詳列如下：

物業名稱	所在城市	本集團持股比例	總樓面面積 (平方米)	應占樓面面積 (平方米)	用途
深圳華潤中心一期	深圳	100.00%	229,938	229,938	
萬象城			133,281	133,281	零售
深圳華潤大廈			40,990	40,990	寫字樓
停車場			55,667	55,667	停車場
深圳華瑞大廈	深圳	100.00%	13,789	13,789	酒店
上海時代廣場	上海	100.00%	97,139	97,139	
商場			51,190	51,190	零售
寫字樓			36,843	36,843	寫字樓
北京華潤大廈	北京	100.00%	65,222	65,222	寫字樓
西單文化廣場	北京	96.17%	36,184	34,798	零售
置地星座商場	北京	96.17%	16,787	16,144	零售
優士閣商場	北京	96.17%	10,685	10,275	零售
京通商鋪	北京	96.17%	17,952	17,264	零售
北京鳳凰城商業街	北京	96.17%	13,210	12,704	零售
華威大廈	北京	48.09%	54,214	26,071	零售
華南大廈	北京	15.30%	70,058	10,718	零售
冠英園 22#樓	北京	96.17%	4,155	3,996	寫字樓
金慧園	北京	96.17%	3,926	3,775	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.17%	5,681	5,463	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.17%	2,007	1,930	零售
其他	北京	96.17%	34,729	33,399	寫字樓/零售
總樓面面積			675,676	582,625	
其中：零售物業			501,551	409,718	
寫字樓			174,124	172,907	

*尚未包括在建中的北京鳳凰城公建、北京橡樹灣公建、深圳華潤中心二期、成都翡翠城公建、成都二十四城公建、成都橡樹灣公建、綿陽項目公建、杭州萬象城、無錫太湖國際社區公建、大連星海灣酒店、重慶二十四城公建等共計 2,690,470 平方米的建築面積。

二零零九年上半年增值服務回顧

本集團繼上年收購家私業務和美洲俱樂部後，進一步完善了集團的工程管理體系和客戶增值服務體系，提升了各項目的專業優勢。截至二零零九年六月三十日，增值服務取得港幣 11.24 億的營業額，毛利率 21.2%。

土地儲備

截止零九年九月十五日，集團以 84.73 億人民幣代價，增持了 323.38 萬平方米的土地儲備(包括因收購華潤集團資產而支付的港幣 35.70 億元)。本集團新增土地儲備情況詳見下表：

項目名稱	本集團所占權益	所在城市	總建築面積 (平方米)	總地價/收購對價 (人民幣億元)	項目類型
合肥輪胎廠項目	100%	合肥	199,500	2.35	高層住宅
成都五塊石項目	100%	成都	84,483	1.69	高層住宅
上海嘉定南翔項目	100%	上海	467,197	35.22	高層住宅/聯庭別墅
福州橡樹灣	100%	福州	832,826		高層住宅/聯庭別墅
瀋陽華潤中心	100%	瀋陽	524,311		都市綜合體
瀋陽凱旋門	100%	瀋陽	941,472	31.47	高層住宅
北京華潤飯店	100%	北京	62,282		不適用
上海松江區古樓路 2 # 地項目	100%	上海	121,719	14.00	低密度住宅
合計			3,233,790	84.73	

加上已有的土地儲備，本集團最新的總土地儲備量為 2,532 萬平方米（建築面積），詳見下表：

地區	總建築面積 (平方米)
北京*	2,917,517
上海	1,173,406
深圳	578,617
成都	4,681,831
武漢	468,552
合肥	570,498
杭州*	949,717
無錫*	1,719,524
寧波	556,090
大連*	1,813,295
長沙	1,984,242
蘇州	105,961
重慶	3,027,258
瀋陽	2,516,481
綿陽	1,007,000
廈門	361,287
天津	177,182
福州	715,533
總計	25,323,992

*本集團占北京大興 17#地項目和門頭溝項目的權益為 100%，本集團占北京橡樹灣項目的權益為 98.0%，本集團占北京地區其他土地儲備 96.2%之權益，本集團占杭州、無錫地區土地儲備 60.0%之權益，本集團占大連星海灣一號項目的權益為 55.0%。

土地儲備為本集團業績的持續增長進一步夯實了基礎。集團業務由原來的 17 個城市延伸到 18 個城市（新進入福州）。

配股集資、貸款及負債比率

本集團於今年五月份以每股港幣 14.13 的淨價向獨立投資者配售 3 億股新股，集資淨額約港幣 42.40 億元。配股進一步增強了集團的資金實力，擴大了未來發展的融資空間。截止二零零九年六月三十日，本集團的綜合借貸額折合港幣 166.48 億元，現金及銀行結存折合港幣 95.43 億元，淨負債對股東權益比率為 19.7%。

截止二零零九年六月三十日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣 41.5%，港幣 58.5%。貸款總額中，約 4.6% 的銀行貸款將於一年內到期，而其餘為長期貸款。本集團資金成本仍保持在較低水準。今年的加權平均銀行貸款年息約為 3.20%。

雇員及薪酬政策

截至二零零九年六月三十日，本集團在中國內地和香港雇用了 6,658 名全職員工（包括屬下的物業及經紀公司）。本集團根據員工的業績表現、工作經驗和市場工資水準來決定員工的薪酬。此外，酌情給予績效獎金，其它員工福利包括公積金、保險與醫療計畫、股票期權計畫及限制性股票獎勵計畫。

其他資料

企業管治

在截止二零零九年六月三十日止的期間，除了下列偏離行為，公司遵守了載於《上市規則》附錄 14《企業管治常規守則》中的全部規定。偏離原因解釋如下：

守則條文 A.4.1: 守則規定非執行董事的委任應有指定任期，並在股東周年大會上輪流退任並接受重新選舉。

除了獨立非執行董事閻焱先生的任期指定三年以外，本公司其他董事（包括執行與非執行董事）的委任均沒有指定任期。但本公司章程規定每一位董事（包括執行與非執行董事）三年中最少接受一次退任重選。因此，本公司已採取足夠措施確保本公司的企業管治水平與《企業管治常規守則》中的規定同等嚴格。

守則條文 E.1.2: 守則規定董事會主席應出席股東周年大會。

本公司主席因離港公幹，以致未能出席主持於二零零九年六月三日召開的股東周年大會。

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所載之標準守則為本公司董事進行證券交易之守則。本公司已向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認在回顧期內已遵守標準守則所載規定。

限制性股份獎勵計畫

為利於本集團持續運作及發展，本公司董事會於二零零八年五月三十日（“採納日期”）通過決議採納限制性股份獎勵計畫（“獎勵計畫”）以激勵及挽留員工。除非經董事會決定提早終止，否則該獎勵計畫自採納日期起十年內有效。根據此計畫，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多占本公司於採納日期已發行股本百分之二點五之現有股份，並以信託形式代相關經甄選雇員持有，直至該等股份按該計畫之條文歸屬該相關經甄選雇員為止。

截至二零零九年六月三十日，受託人已於市場上以總代價（包括交易費用）港幣 196,735,600.52 元購入 23,958,000 股本公司股份，占本公司於採納日期已發行股本百分之零點五九。至本公告刊發當日，該等股份一直以信託形式由受託人持有。

購買、出售或贖回上市證券

除上文“**限制性股份獎勵計畫**”中披露外，本公司或其附屬公司於截至二零零九年六月三十日止六個月，概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（不論是否在聯交所或其他證券交易所進行）。

金融衍生工具

於二零零八年度內，本公司利用美國次按危機帶來的利率下調機遇，在港幣利率處於相對低點時，進行了總值港幣 30 億元，其中港幣 10 億元及餘額期限分別為 4 年或 5 年的“利率掉期”操作，以便將本公司部分港幣貸款的未來成本鎖定在較低的固定利率水準上。由於交易後掉期利率下降，本公司於 2008 年全年業績中已反映其所錄得的公平價值之虧損。截止本年六月底，有關交易的公平價值較 2008 年年底已有所回升，該價值回升已體現在本中期業績中。

審核委員會之審閱

二零零九年中中期業績已由本公司之審核委員會審閱。該委員會由四位獨立非執行董事組成。

中期股息

董事會議決於二零零九年十月二十日向於二零零九年十月十二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 5.4 仙（二零零八年同期：港幣 3.4 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零零九年十月十二日（星期一）至二零零九年十月十六日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。為符合獲派中期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零零九年十月九日（星期五）下午四時三十分之前送達本公司之股份過戶處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

於聯交所網站刊登全年業績

載有上市規則附錄十六所要求全部資料的本公司二零零九年度中期報告，將於稍後在聯交所及本公司網站刊登。

承董事會命
吳向東
董事總經理

香港，二零零九年九月十八日

於本公告日期，本公司執行董事為王印先生（主席）及吳向東先生（董事總經理）；本公司非執行董事為蔣偉先生、閻廳先生、劉燕杰先生、李福祚先生、杜文民先生及丁潔民先生；以及本公司獨立非執行董事為王石先生、何顯毅先生、閻焱先生及尹錦滔先生。