

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依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)

(Stock Code: 1109)

截止二零零九年十二月三十一日止 財政年度業績公佈

摘要

- 二零零九年全年綜合營業額為港幣 166.01 億元，比去年同期增加 77.3%。
- 二零零九年全年綜合股東應佔淨利潤為港幣 44.09 億元，比去年同期增加 121.1%。
- 二零零九年全年綜合毛利潤率為 35.8%，去年同期為 35.7%。
- 二零零九年全年綜合股東應佔淨利潤率為 26.6%，去年同期為 21.3%。
- 二零零九年全年每股盈利為港幣 90.2 仙，去年同期為港幣 45.9 仙，比去年同期增加 96.5%。
- 二零零九年截止十二月三十一日新增土地儲備 604.67 萬平方米，總土地儲備達 2,219 萬平方米。
- 董事會宣派末期股息港幣 18.3 仙，全年股息共計港幣 23.7 仙，較去年增長 102.6%。

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」)截止二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績:

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元 (重列)
收益	3	16,601,348	9,365,833
銷售成本		(10,662,798)	(6,023,550)
毛利		5,938,550	3,342,283
投資物業之公平值變動收益		2,295,062	308,098
物業存貨轉為投資物業的公平值變動收益		67,208	61,706
衍生金融工具之公平值變動收益(虧損)		2,390	(100,665)
其他收入		248,252	402,413
銷售及市場推廣支出		(547,249)	(373,817)
一般及行政支出		(755,990)	(580,302)
應佔聯營公司業績		41,481	97,094
財務費用		(153,961)	(151,275)
除稅前溢利		7,135,743	3,005,535
所得稅開支	4	(2,285,219)	(967,541)
年內溢利		4,850,524	2,037,994

	<u>附註</u>	<u>2009</u> 港幣千元	<u>2008</u> 港幣千元 (重列)
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生之匯兌差額		(54,784)	1,766,467
現金流對沖之公平值變動收益 (虧損)		11,433	(36,259)
		<u>(43,351)</u>	<u>1,730,208</u>
年內全面收入總額		<u>4,807,173</u>	<u>3,768,202</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		4,408,510	3,579,875
少數股東權益		398,663	188,327
		<u>4,807,173</u>	<u>3,768,202</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		4,408,909	1,993,973
少數股東權益		441,615	44,021
		<u>4,850,524</u>	<u>2,037,994</u>
每股盈利	6		
基本		<u>港幣 90.2 仙</u>	<u>港幣 45.9 仙</u>
攤薄		<u>港幣 89.8 仙</u>	<u>港幣 45.5 仙</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	2009 港幣千元	2008 港幣千元 (重列)	1.1.2008 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		2,578,850	2,274,429	1,520,609
預付租賃款項		453,068	631,924	446,625
投資物業		16,742,284	9,998,305	8,967,812
於聯營公司之權益		668,666	731,099	593,600
應收一家聯營公司之款項		238,614	265,178	237,464
可供出售投資		179,772	187,994	196,220
遞延稅項資產		471,022	398,634	375,547
		<u>21,332,276</u>	<u>14,487,563</u>	<u>12,337,877</u>
流動資產				
物業存貨		40,827,522	38,149,775	22,201,622
預付租賃款項		11,188	12,898	10,880
其他存貨		55,606	61,387	37,588
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	7	13,751,430	9,884,625	9,334,047
應收客戶合約工程款項		281,615	210,929	190,784
應收同系附屬公司款項		99,999	15,598	274,012
應收直接控股公司款項		4,103	7,629	5,026
預付稅項		707,019	128,731	52,532
現金及銀行結存		19,513,576	5,658,521	4,834,298
		<u>75,252,058</u>	<u>54,130,093</u>	<u>36,940,789</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付賬項	8	5,657,260	4,258,280	2,144,333
預售物業已收訂金		18,943,304	5,689,910	3,573,992
應付客戶合約工程款項		374,575	341,963	124,248
應付同系附屬公司款項		23,976	1,945,751	2,166,958
應付直接控股公司款項		-	981,299	2,648,081
應付少數股東款項		988,111	911,573	728,920
銀行借貸—一年內到期		1,827,206	4,062,895	2,712,212
應付稅項		1,849,380	686,238	864,397
		<u>29,663,812</u>	<u>18,877,909</u>	<u>14,963,141</u>
流動資產淨值		<u>45,588,246</u>	<u>35,252,184</u>	<u>21,977,648</u>
資產總值減流動負債		<u>66,920,522</u>	<u>49,739,747</u>	<u>34,315,525</u>

	<u>2009</u> 港幣千元	<u>2008</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2008</u> 港幣千元 (重列)
股本及儲備			
股本	503,001	471,535	402,520
儲備	<u>37,306,983</u>	<u>29,791,551</u>	<u>19,268,256</u>
本公司擁有人應佔股本	37,809,984	30,263,086	19,670,776
少數股東權益	<u>1,190,073</u>	<u>798,526</u>	<u>619,598</u>
	<u>39,000,057</u>	<u>31,061,612</u>	<u>20,290,374</u>
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	25,631,576	17,030,097	12,748,212
遞延稅項負債	2,165,788	1,511,114	1,276,939
衍生金融工具	<u>123,101</u>	<u>136,924</u>	<u>-</u>
	<u>27,920,465</u>	<u>18,678,135</u>	<u>14,025,151</u>
	<u>66,920,522</u>	<u>49,739,747</u>	<u>34,315,525</u>

附注：

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。於二零零九年九月三日，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其業務採用合併會計法（即受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若干附屬公司一致。

根據合併會計法，按香港會計師公會（「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」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。

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）「商業合併」，從同一控制釐清業務定義方面重新審閱了以前購買的附屬公司的交易條款及交易實質。於二零零八年一月一日前，過往從華潤集團所收購入賬為業務合併之附屬公司包括 Boom Go Group Limited 及其附屬公司以及 King Role Limited，而入賬為收購資產之所收購附屬公司包括 Cosmart Resources Limited 及其附屬公司，迅機投資有限公司及其附屬公司和 Toprun Investments Limited 及其附屬公司。以及於二零零八年入賬為收購資產和業務合併之包括橋勝投資有限公司及其附屬公司和朝順集團有限公司及其附屬公司。以上收購均按合併會計法重列，合併會計法也用於二零零九年從華潤集團收購欣日投資有限公司及其附屬公司。

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，已反映在綜合股本變動表之合併儲備。

合併會計法已追溯應用至於過往期間涉及從華潤集團收購之實體或其業務的集團重組。過往年度之綜合全面收益表、綜合股本變動表及綜合現金流量表經已重列以載入從華潤集團收購之實體或業務之營運業績、股本變動及現金流量，猶如該等收購於已呈列過往期間之最早者開始時經已完成，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及二零零八年一月一日之綜合財務狀況表經已重列以載入從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於該等日期經已合併（財務影響見下文）。

採納上文所述之會計政策變動及重列對截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表中各項之影響如下：

	截至 2008 年 12 月 31 日 止年度 港幣千元 (原列)	會計政策 變動及重列 港幣千元	截至 2008 年 12 月 31 日 止年度 港幣千元 (重列)
收益	9,133,605	232,228	9,365,833
銷售成本	(5,875,379)	(148,171)	(6,023,550)
毛利	3,258,226	84,057	3,342,283
投資物業之公平值變動收益	308,098	-	308,098
物業存貨轉為投資物業的公平值變動收益	61,706	-	61,706
衍生金融工具之公平值變動虧損	(100,665)	-	(100,665)
其他收入	384,379	18,034	402,413
銷售及市場推廣支出	(341,390)	(32,427)	(373,817)
一般及行政支出	(473,216)	(107,086)	(580,302)
應佔聯營公司業績	97,094	-	97,094
財務費用	(137,312)	(13,963)	(151,275)
除稅前溢利	3,056,920	(51,385)	3,005,535
所得稅開支	(965,596)	(1,945)	(967,541)

1. 會計政策變動及重列—續

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法—續

	截至 2008 年 12 月 31 日 止年度 港幣千元 (原列)	會計政策 變動及重列 港幣千元	截至 2008 年 12 月 31 日 止年度 港幣千元 (重列)
年內溢利	2,091,324	(53,330)	2,037,994
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生之匯兌差額	1,373,610	392,857	1,766,467
現金流對沖之公平值變動虧損	(36,259)	-	(36,259)
年內全面收入總額	<u>3,428,675</u>	<u>339,527</u>	<u>3,768,202</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人	3,240,347	339,528	3,579,875
少數股東權益	188,328	(1)	188,327
	<u>3,428,675</u>	<u>339,527</u>	<u>3,768,202</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人	2,037,631	(43,658)	1,993,973
少數股東權益	53,693	(9,672)	44,021
	<u>2,091,324</u>	<u>(53,330)</u>	<u>2,037,994</u>
每股盈利			
基本	<u>港幣 46.9 仙</u>	<u>港幣(1)仙</u>	<u>港幣 45.9 仙</u>
攤薄	<u>港幣 46.5 仙</u>	<u>港幣(1)仙</u>	<u>港幣 45.5 仙</u>

2. 會計政策變動及重列—續

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法—續

採納上文所述之會計政策變動及重列對於二零零八年一月一日及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：

	2008年 1月1日 港幣千元 (原列)	會計政策 變動及重列 港幣千元	2008年 1月1日 港幣千元 (重列)	2008年 12月31日 港幣千元 (原列)	會計政策 變動及重列 港幣千元	2008年 12月31日 港幣千元 (重列)
非流動資產						
商譽	50,423	(50,423)	-	87,459	(87,459)	-
物業、廠房及設備	1,273,490	247,119	1,520,609	2,263,789	10,640	2,274,429
預付租賃款項	2,399,137	(1,952,512)	446,625	2,876,565	(2,244,641)	631,924
投資物業	8,967,812	-	8,967,812	9,998,305	-	9,998,305
於聯營公司之權益	593,600	-	593,600	731,099	-	731,099
應收一家聯營公司之款項	237,464	-	237,464	265,178	-	265,178
可供出售投資	196,220	-	196,220	187,994	-	187,994
遞延稅項資產	374,174	1,373	375,547	395,333	3,301	398,634
	<u>14,092,320</u>	<u>(1,754,443)</u>	<u>12,337,877</u>	<u>16,805,722</u>	<u>(2,318,159)</u>	<u>14,487,563</u>
流動資產						
物業存貨	22,097,459	104,163	22,201,622	38,024,692	125,083	38,149,775
預付租賃款項	41,686	(30,806)	10,880	75,485	(62,587)	12,898
其他存貨	12,734	24,854	37,588	59,363	2,024	61,387
應收賬款、其他應收賬項及已付訂金	6,766,924	2,567,123	9,334,047	9,876,713	7,912	9,884,625
應收客戶合約工程款項	190,784	-	190,784	210,929	-	210,929
應收同系附屬公司款項	2,791	271,221	274,012	15,598	-	15,598
應收直接控股公司款項	5,026	-	5,026	7,629	-	7,629
預付稅項	52,532	-	52,532	128,731	-	128,731
現金及銀行結存	4,516,801	317,497	4,834,298	5,553,441	105,080	5,658,521
	<u>33,686,737</u>	<u>3,254,052</u>	<u>36,940,789</u>	<u>53,952,581</u>	<u>177,512</u>	<u>54,130,093</u>
流動負債						
應付賬款及其他應付賬項	2,096,676	47,657	2,144,333	4,226,299	31,981	4,258,280
預售物業已收訂金	3,573,992	-	3,573,992	5,689,910	-	5,689,910
應付客戶合約工程款項	124,248	-	124,248	341,963	-	341,963
應付直接控股公司款項	-	2,648,081	2,648,081	-	981,299	981,299
應付同系附屬公司款項	425	2,166,533	2,166,958	13,098	1,932,653	1,945,751
應付少數股東款項	503,084	225,836	728,920	911,573	-	911,573
銀行借貸—一年內到期	2,712,212	-	2,712,212	4,062,895	-	4,062,895
應付稅項	863,635	762	864,397	686,238	-	686,238
	<u>9,874,272</u>	<u>5,088,869</u>	<u>14,963,141</u>	<u>15,931,976</u>	<u>2,945,933</u>	<u>18,877,909</u>
流動資產淨值	<u>23,812,465</u>	<u>(1,834,817)</u>	<u>21,977,648</u>	<u>38,020,605</u>	<u>(2,768,421)</u>	<u>35,252,184</u>
資產總值減流動負債	<u>37,904,785</u>	<u>(3,589,260)</u>	<u>34,315,525</u>	<u>54,826,327</u>	<u>(5,086,580)</u>	<u>49,739,747</u>
股本及儲備						
股本	402,520	-	402,520	471,535	-	471,535
儲備	21,726,941	(2,458,685)	19,268,256	33,333,600	(3,542,049)	29,791,551
本公司擁有人應佔股本	22,129,461	(2,458,685)	19,670,776	33,805,135	(3,542,049)	30,263,086
少數股東權益	1,776,649	(1,157,051)	619,598	2,334,009	(1,535,483)	798,526
	<u>23,906,110</u>	<u>(3,615,736)</u>	<u>20,290,374</u>	<u>36,139,144</u>	<u>(5,077,532)</u>	<u>31,061,612</u>
非流動負債						
銀行借貸—一年後到期	12,721,736	26,476	12,748,212	17,030,097	-	17,030,097
遞延稅項負債	1,276,939	-	1,276,939	1,520,162	(9,048)	1,511,114
衍生金融工具	-	-	-	136,924	-	136,924
	<u>13,998,675</u>	<u>26,476</u>	<u>14,025,151</u>	<u>18,687,183</u>	<u>(9,048)</u>	<u>18,678,135</u>
	<u>37,904,785</u>	<u>(3,589,260)</u>	<u>34,315,525</u>	<u>54,826,327</u>	<u>(5,086,580)</u>	<u>49,739,747</u>

1. 會計政策變動及重列—續

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法—續

上述會計政策變動及重列對本集團於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日之股本之影響概述如下：

	2008年 1月1日 港幣千元 (原列)	會計政策 變動及重列 港幣千元	2008年 1月1日 港幣千元 (重列)	2008年 12月31日 港幣千元 (原列)	會計政策 變動及重列 港幣千元	2008年 12月31日 港幣千元 (重列)
股本	402,520	-	402,520	471,535	-	471,535
股份溢價	16,219,556	593,006	16,812,562	25,212,757	(272,017)	24,940,740
資本儲備	1,131,520	(926,953)	204,567	1,131,581	(927,014)	204,567
一般儲備	96,189	15,384	111,573	143,216	15,384	158,600
匯兌儲備	1,278,187	304,571	1,582,758	2,517,162	687,757	3,204,919
限制性股份獎勵計劃所持股份	-	-	-	(162,242)	-	(162,242)
僱員股份酬金儲備	27,570	-	27,570	21,779	-	21,779
合併儲備	-	(4,152,976)	(4,152,976)	-	(4,710,784)	(4,710,784)
對沖儲備	-	-	-	(36,259)	-	(36,259)
保留溢利	2,973,919	1,708,283	4,682,202	4,505,606	1,664,625	6,170,231
少數股東權益	1,776,649	(1,157,051)	619,598	2,334,009	(1,535,483)	798,526
	<u>23,906,110</u>	<u>(3,615,736)</u>	<u>20,290,374</u>	<u>36,139,144</u>	<u>(5,077,532)</u>	<u>31,061,612</u>

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及 第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（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
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）	對二零零九年頒佈之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段之修訂

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則—續

僅影響呈列及披露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1號（經修訂）已引入多項用詞改動（包括修訂綜合財務報表之標題）及綜合財務報表形式及內容上之變動。

此外，由於本集團在本財政年度已追溯應用會計政策並於其綜合財務報表追溯重列項目，因此採納香港會計準則第1號（二零零七年修訂）已導致本集團呈列第三份於二零零八年一月一日之綜合財務狀況報表。

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一致（詳情見附註3）。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，惟改變了分類業績及分類資產的計量。

改進金融工具的披露

（香港財務報告準則第7號之修訂「金融工具：披露」）

香港財務報告準則第7號之修訂擴大按公平值計量之金融工具相關之公平值計量方法之披露規定。該等修訂亦擴大及修訂流動資金風險之披露規定。本集團並無按照該等修訂所載之過渡條文就經擴大披露提供比較資料。

影響已呈報業績及／或財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號之修訂「投資物業」

作為對二零零八年香港財務報告準則之改進的一部分，香港會計準則第40號經已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，並要求如能使用公平值模式並可靠地釐定該等物業之公平值時，按公平值計量。過往，在建投資物業之租賃土地及樓宇部分分開入賬。租賃土地部分入賬為經營租賃，而樓宇部分則按成本減累計減值虧損（如有）列賬。本集團已使用公平值模式為其投資物業入賬。

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，本集團之在建投資物業（包含租賃土地及樓宇部分），於二零零九年一月一日分別附帶過往賬面值港幣238,274,000元及港幣648,815,000元於二零零九年一月一日已重新分類為投資物業並以公平值計量。確認公平值收益為港幣1,093,921,000元而有關遞延稅項開支為港幣273,480,000元。於二零零九年十二月三十一日，該影響乃為使預付租賃款項和物業、廠房及設備分別減少港幣232,374,000元及港幣2,889,005,000元、投資物業增加港幣5,068,092,000元、遞延稅項負債增加港幣486,082,000元以及年內溢利增加港幣1,458,246,000元（其中本公司擁有人應佔港幣1,037,826,000元）及每股基本及攤薄盈利分別增加港幣21.2仙及港幣21.1仙。香港會計準則第40號「投資物業」之修訂對截至二零零八年十二月三十一日止年度之已呈報業績及每股基本及攤薄盈利並無任何財務影響。

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。

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號之修訂，為於二零零八年頒佈之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）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號（二零零八年修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁵
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採用人士之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採用人士對香港財務報告準則第7號比較披露之有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號（修訂本）	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（二零零八年修訂）	商業合併 ¹

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則—續

香港財務報告準則第9號 香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第14號（修訂本）	金融工具 ⁷ 最低資金要求之預付款項 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

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及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 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第 3 號（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（經修訂）將影響本集團於附屬公司擁有權權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第 9 號金融工具引進金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並允許提早採納。該準則規定香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量，特別是就(i)以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及(ii)純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按公平值計量。採納香港財務報告準則第 9 號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

3. 收益和分類資料

本公司已採納自二零零九年一月一日起生效之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 號為一項披露準則，要求以主要經營決策者就分類資源分配及其表現評估而定期審閱有關本集團各個部門之內部報告作為確認經營分部之基準。相反，原有準則（香港會計準則第 14 號「分類報告」）則規定實體須採用風險及回報法確認兩組分類（即業務及地區分類）。本集團過往之主要呈報形式為業務分部。相比根據香港會計準則第 14 號釐定之主要可呈報分部，應用香港財務報告準則第 8 號並無導致本集團須重設可呈報分部。採納香港財務報告準則第 8 號亦無改變分部損益之計量基準。

用於確認實體的可呈報分部（包括組織架構）之因素主要以本集團經營分類物業銷售、物業出租及所提供服務（即物業管理、建築及裝修服務以及其他）為依據。

採納香港財務報告準則第 8 號已改變計量分類業績之基準。過去，投資物業公平值變動乃根據香港會計準則第 14 號計入分類業績。

本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績

	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	綜合 港幣千元
收益				
外銷	<u>14,450,366</u>	<u>1,292,143</u>	<u>858,839</u>	<u>16,601,348</u>
業績				
分類業績	<u>4,197,548</u>	<u>573,260</u>	<u>18,065</u>	<u>4,788,873</u>
未分配其他收入				248,251
投資物業之公平值變動收益				2,362,270
未分配支出				(151,171)
應佔聯營公司業績				41,481
財務費用				(153,961)
除稅前溢利				<u>7,135,743</u>

3. 收益和分類資料—續

截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績

	銷售 已發展物業 港幣千元 (重列)	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 (重列)	綜合 港幣千元 (重列)
收益				
外銷	<u>6,949,401</u>	<u>1,131,177</u>	<u>1,285,255</u>	<u>9,365,833</u>
業績				
分類業績	<u>1,795,720</u>	<u>651,880</u>	<u>29,210</u>	<u>2,476,810</u>
未分配其他收入				280,750
投資物業之公平值變動收益				369,804
未分配支出				(67,648)
應佔聯營公司業績				97,094
財務費用				<u>(151,275)</u>
除稅前溢利				<u>3,005,535</u>

除投資物業根據成本審閱外，可報告分類的會計政策與本集團的會計政策一致。分類溢利指各分類所賺取並無分配為並非經常性之收入或開支的溢利，並與本集團的經營表現、投資物業公平值變動、中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司業績及財務費用有關。此為就資源分配及表現評估向身為本公司董事的主要營運決策人匯報的措施。

4. 所得稅開支

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元 (重列)
本年度稅項：		
香港利得稅	(229)	(1,894)
中國內地企業所得稅	<u>(949,679)</u>	<u>(516,277)</u>
	<u>(949,908)</u>	<u>(518,171)</u>
中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>(752,134)</u>	<u>(296,581)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>(583,177)</u>	<u>(152,789)</u>
	<u>(2,285,219)</u>	<u>(967,541)</u>

二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，將企業利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%，由二零零八/二零零九年課稅年度起生效。因此，兩個年度的香港利得稅均按估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據分別於二零零七年三月十六日及二零零七年十二月六日頒佈之中國內地企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其詳細實施法則，對於在中國境內並沒有享有優惠稅率之附屬公司而言，境內及境外企業之新企業所得稅率將由二零零八年一月一日起統一為 25%，至於正在中國境內經營而享有優惠稅率之附屬公司，新稅率會以過渡階段之規定，將於五年內由 15% 逐步增至 25%。

5. 股息

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零零九年中期- 每股港幣 5.4 仙		
(二零零八年：二零零八年中期股息港幣 3.4 仙)	271,578	160,294
二零零八年末期 - 每股港幣 8.3 仙		
(二零零八年：二零零七年末期股息港幣 7.4 仙)	391,373	297,865
因行使購股權及配售新股而額外 派發之去年末期股息	<u>25,543</u>	<u>758</u>
	<u>688,494</u>	<u>458,917</u>
擬派股息：		
年內擬派末期股息		
二零零九年末期 - 每股港幣 18.3 仙		
(二零零八年：二零零八年末期港幣 8.3 仙)	<u>920,492</u>	<u>391,373</u>

董事建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣 18.3 仙（二零零八年：截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息港幣 8.3 仙），惟須獲股東於應屆股東大會批准，方可作實。

6. 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：

	<u>2009年</u> 港幣千元	<u>2008年</u> 港幣千元 (重列)
<u>盈利</u>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>4,408,909</u>	<u>1,993,973</u>
	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
<u>股份數目</u>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	4,886,605,294	4,347,896,126
購股權所涉及具潛在攤薄作用的普通股	<u>21,744,572</u>	<u>30,706,426</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>4,908,349,866</u>	<u>4,378,602,552</u>

上述加權平均普通股股數目已經減除了中銀國際英國保誠信託有限公司為本公司限制性股份獎勵計劃而保管的23,958,000股(2008: 19,900,000股)的影響。

7. 應收賬款、其他應收賬項及已付訂金

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元 (重列)	1.1.2008 港幣千元 (重列)
應收賬款	1,166,551	1,194,439	645,434
減：呆賬撥備	(349,661)	(349,888)	(328,707)
	<u>816,890</u>	<u>844,551</u>	<u>316,727</u>
就收購土地使用權已付按金(附註)	11,087,733	8,090,094	8,058,314
其他應收賬項	1,340,710	773,459	876,502
減：呆賬撥備	(362,577)	(320,200)	(258,445)
	<u>978,133</u>	<u>453,259</u>	<u>618,057</u>
預付款項及訂金	868,674	496,721	340,949
	<u>13,751,430</u>	<u>9,884,625</u>	<u>9,334,047</u>

附註：有關數額即本集團收購中國內地土地使用權用作物業發展所支付的部分款項。截至報告期末，本集團仍未取得土地使用權證。

以下為報告期末應收賬款的賬齡分析：

已扣除減值之應收賬款的賬齡分析

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元 (重列)	1.1.2008 港幣千元 (重列)
一年內	612,871	638,381	199,331
超過一年	204,019	206,170	117,396
	<u>816,890</u>	<u>844,551</u>	<u>316,727</u>

8. 應付賬款及其他應付賬項

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元 (重列)	1.1.2008 港幣千元 (重列)
應付賬款	4,032,505	2,491,149	1,232,875
其他應付賬項及應計費用	1,624,755	1,767,131	911,458
	<u>5,657,260</u>	<u>4,258,280</u>	<u>2,144,333</u>

於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元 (重列)	1.1.2008 港幣千元 (重列)
一年內	2,290,818	950,810	534,687
超過一年	1,741,687	1,540,339	698,188
	<u>4,032,505</u>	<u>2,491,149</u>	<u>1,232,875</u>

主席報告

二零零九年，集團堅持既定、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，從而不僅使集團在二零零九年當年於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，也為二零一零年取得滿意的業績增長打下了堅實基礎。

二零零九年業績及股息派發

二零零九年，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。收入確認原則的改變已從二零零九年中中期業績中得到體現。

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 166.01 億，股東應占溢利港幣 44.09 億，與二零零八年同期相比分別增長了 77.3% 和 121.1%。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 107.9% 至港幣 144.50 億元。二零零九年，收租物業和物業管理繼續增長，營業額達到港幣約 12.92 億元，較二零零八年同期增長了 14.2%。

二零零九年，住宅開發業務的毛利潤率為 34.1%，與二零零八全年的 34.3% 基本持平；收租業務的 EBITDA 利潤率也維持在較高水平。不計住宅物業管理費收入部分，二零零九年純出租業務的 EBITDA 利潤率為 69.1%，與二零零八全年的 69.5% 基本持平。

根據集團一貫的派息政策，本集團決定派發末期股息每股港幣 18.3 仙，較二零零八年的每股港幣 8.3 仙的同期股息增長 120.5%。計入中期已派股息港幣 5.4 仙後，二零零九年全年每股股息為港幣 23.7 仙，全年派息率為 27.0%，與二零零八年持平。

土地儲備

二零零九年，本集團新購入土地的總計容建築面積為 604.67 萬平米，截至二零零九年十二月三十一日，華潤置地已佈局全國 21 個城市，土地儲備計容建築面積約為 2,218.98 萬平米，其中住宅土地儲備面積 1,851.70 萬平米，在建持有物業土地儲備 287.25 萬平米，已經開始經營的持有物業面積為 80.03 萬平米。

目前集團基本形成了住宅開發用地與投資物業用地比例合理、全國地域分佈得當、戰略佈局基本完善、總體規模基本可滿足未來發展的土地儲備基礎。

發展戰略

本集團的願景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平。

“差異化”的競爭戰略、“住宅開發+出租物業+增值服務”的獨特商業模式和“高品質”的產品定位是本集團發展戰略的核心組成部分，是實現本集團願景、構築集團長期核心競爭力的重要保證。

二零零九年，本集團在業已獲得市場和同業高度認可的萬象城這類大型都市綜合體項目的基礎上，以北京橡樹灣項目為依託，發展了區域商業中心這一新的商業系列產品，以進一步豐富和完善本集團商業產品類型和地域佈局。年內，本集團的增值服務試點在北京橡樹灣項目取得成功，橡樹灣收納空間已部署推廣到 13 個城市；“定制家裝、全套人性化服務”為特徵、配合本集團高端品牌和高品質形象的置地公館增值服務-行銷模式在獲得客戶和市場良好反響後也已推廣到 4 個城市高端項目。

二零零九年，本集團推出了一些新的特色項目，如以大連星海灣為代表的低密度大平層產品；以深圳幸福裡、上海外灘九裡為代表的都市核心區項目，均得到業內和市場的好評。本集團年內共有 6 個項目獲得省、市優質工程獎。

二零零九年九月十日，本集團于北京水立方舉辦了“華潤置地二零零九年高品質品牌戰略發佈會”，確定了“品質給城市更多改變”的品牌訴求，以及“精細設計準則”、“毫釐工程標準”和“情感悉心服務”等品牌內涵。對高品質的不懈追求已成爲本集團全體員工的共同行爲規範。

前景展望

本集團對中國經濟保持平穩較快增長充滿信心，對中國地產市場的健康發展充滿信心。

截止二零一零年三月二十二日，本集團已實現當年住宅簽約額 29.30 億元人民幣，與去年同期基本持平。連同二零零九年底之前已實現銷售但尚未結算的簽約額 191.13 億人民幣，截至二零一零年三月二十二日，本集團共有 220.43 億元人民幣的已實現住宅簽約額有待陸續結算。其中，已鎖定將於二零一零年內結算的住宅開發營業額已達 142.12 億元人民幣，爲本集團在二零一零年業績實現進一步的持續增長提供了充分保證。

今年二月五日，香港股票指數編制機構恒生指數有限公司(Hang Seng Indexes Co.)宣佈，將從三月八日起將本集團納入藍籌恒生指數。這既是恒生指數自二零零九年五月以來的首次重大調整，也是本集團發展史上的重要里程碑事件。它不僅代表了資本市場對本集團在發展戰略、公司治理、產品競爭力和市場表現等方面的充分認可，也將大大提升華潤置地在資本市場的形象和影響力。本人希望借此機會代表董事會向爲此做出巨大努力的全體員工表示衷心地感謝，向長期以來支持公司發展的全體股東、用戶、租戶和社會各界表示衷心地感謝。本集團將以此爲新的起點，繼續不懈地致力於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，更好地實現爲社會、爲股東、爲用戶、爲員工持續不斷地創造更多價值的企業宗旨。

王印
主席

香港，二零一零年三月二十六日

管理層討論與分析

二零零九年，集團住宅開發和出租業務均取得令人滿意的業績。年內，各項目銷售情況和工程進度均符合預期，為二零零九年和二零一零年業績奠定了良好基礎。

二零零九年住宅開發業務回顧

二零零九年本集團實現了簽約額人民幣 250.89 億元，較上年同期大幅上漲 213.8%；銷售面積達 215.25 萬平方米，較上年同期大幅攀升 207.0%。

二零零九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	5,068,806	20.2%	277,708	12.9%
上海	2,466,691	9.8%	56,092	2.6%
深圳	3,720,216	14.8%	95,352	4.4%
成都	4,321,498	17.2%	623,318	29.0%
武漢	860,734	3.4%	98,400	4.6%
合肥	769,501	3.1%	139,666	6.5%
杭州	127,608	0.5%	3,912	0.2%
無錫	1,451,871	5.8%	200,710	9.3%
寧波	1,980,310	7.9%	135,067	6.3%
大連	2,398,065	9.6%	171,780	8.0%
長沙	570,434	2.3%	160,235	7.4%
蘇州	373,200	1.5%	11,793	0.5%
重慶	567,319	2.3%	117,887	5.5%
瀋陽	413,053	1.6%	60,539	2.8%
合計	25,089,306	100.0%	2,152,459	100.0%

二零零九年本集團主要項目銷售資料：

項目名稱	所在城市	項目類型	總建築面積	截止二零零九年十二月三十一日 累計已售面積 (平方米)	二零零九年 銷售面積 (平方米)	二零零九年 平均售價 (人民幣/ 平方米)
鳳凰城	北京	高密度住宅	356,613	252,186	20,965	22,517
橡樹灣	北京	高密度住宅	616,757	286,361	128,261	18,819
西堤紅山	北京	中低密度住宅	217,490	122,187	116,596	18,143
上海灘花園	上海	高密度住宅	189,776	98,569	21,824	63,361
橡樹灣	上海	高密度住宅	230,795	53,068	34,268	31,631
幸福里	深圳	高密度住宅	110,000	95,352	95,352	39,016
翡翠城	成都	中低密度住宅	1,063,542	829,496	215,630	7,319
二十四城	成都	高密度住宅	1,640,000	369,704	239,451	7,014
鳳凰城	成都	高密度住宅	694,576	267,807	164,632	6,374
鳳凰城	武漢	高密度住宅	141,300	133,128	6,604	7,891
中央公園	武漢	高密度住宅	346,696	91,150	91,150	8,837
瀾溪鎮	合肥	中低密度住宅	202,020	192,457	26,346	5,351

幸福里	合肥	高密度住宅	195,004	138,237	112,123	5,579
悅府	杭州	高密度住宅	197,785	100,172	3,912	32,619
太湖國際社區	無錫	中低密度住宅	1,017,698	307,767	200,710	7,234
卡納湖谷	寧波	低密度住宅	130,352	90,524	70,626	17,073
中央公園	慈溪	高密度住宅	284,348	66,440	62,490	12,219
星海灣壹號	大連	中低密度住宅	166,137	58,345	45,298	30,318
海中國	大連	高密度住宅	1,309,592	191,065	126,482	8,102
平門府	蘇州	低密度住宅	67,595	12,510	11,793	31,646
鳳凰城	長沙	高密度住宅	1,198,040	201,770	160,235	3,560
二十四城	重慶	高密度住宅	1,951,620	153,116	117,888	4,812
凱旋門	瀋陽	高密度住宅	280,000	60,539	60,539	6,823

二零零九年入住結算項目資料

二零零九年，本集團實現住宅開發業務營業額港幣 144.50 億元，結算面積為 1,151,089 平方米，較上年同期分別增長 107.9%和 68.7%。二零零九年住宅開發業務的毛利率為 34.1%，與上年同期的 34.3%基本持平。

本集團二零零九年項目結算詳情及營業額構成如下：

項目名稱	結算營業額	結算面積
	港幣'000	平方米
鳳凰城	540,048	22,156
鳳凰城公建	636,447	39,866
橡樹灣	646,282	37,267
其他	40,990	3,021
北京地區小計	1,863,767	102,310
上海灘花園	145,853	3,459
橡樹灣	1,362,858	43,842
上海地區小計	1,508,711	47,301
深圳幸福里	3,891,481	88,334
翡翠城	1,272,225	160,522
鳳凰城	1,196,309	165,970
二十四城	2,202,478	292,998
成都地區小計	4,671,012	619,490
武漢鳳凰城	62,700	7,250
瀾溪鎮	162,920	26,988
幸福里	122,754	13,350
合肥地區小計	285,674	40,338
無錫太湖國際社區	628,197	76,261
寧波卡納湖谷	1,156,460	68,060
長沙鳳凰城	382,363	101,745
總計	14,450,365	1,151,089

二零一零年以來，本集團各項目繼續保持穩定的銷售速度，取得較好的銷售成績。截至三月二十二日，已實現簽約額人民幣 29.30 億元，與二零零九年同期基本持平。連同已在二零零九年年底之前簽約，並將在二零一零年結算的人民幣 131.13 億元，本集團已鎖定二零一零年住宅開發營業額達人民幣 142.12 億元。這為本集團二零一零年的結算打下了堅實的基礎。

二零零九年出租業務回顧

截止二零零九年十二月三十一日，本集團投資物業資產帳面總值為港幣 167.42 億元，投資物業占集團總資產值的比重為 17.3%。年內，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，經獨立第三方評估取得稅後港幣 13.51 億元的價值增值。二零零九年，出租業務的營業額達到港幣 10.69 億元，比上年同期增長 10.5%。在出租業務營業額增長的同時，出租業務的 EBITDA 利潤率也維持在較高水平，達 69.1% (不計住宅物業管理費收入部分)，與 2008 年的 69.5% 基本持平。

二零零九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	二零零八年	%YOY	二零零九年	二零零八年	%YOY
北京華潤大廈	152,667	155,056	-1.5%	94.4%	96.4%	-2.0%
北京地區其他	103,065	84,199	22.4%	96.6%	92.4%	4.2%
上海時代廣場	189,144	173,707	8.9%	94.5%	95.5%	-1.0%
深圳華潤中心	611,771	554,233	10.4%	99.9%	99.7%	0.2%
其他出租收入	12,314	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
物業管理	223,183	163,727	36.3%	N/A	N/A	N/A

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	深圳	100.00%	323,748	323,748	
萬象城			159,585	159,585	零售
深圳華潤大廈			40,990	40,990	寫字樓
君悅酒店			67,506	67,506	酒店
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
置地廣場	北京	96.24%	30,863	29,703	寫字樓
西單文化廣場	北京	96.24%	36,184	34,824	零售
置地星座商場	北京	96.24%	16,787	16,155	零售
優士閣商場	北京	96.24%	10,685	10,283	零售
京通商鋪	北京	96.24%	17,952	17,277	零售
北京鳳凰城商業街	北京	96.24%	13,210	12,714	零售
華威大廈	北京	48.12%	54,214	26,088	零售
華南大廈	北京	15.30%	70,058	10,718	零售
冠英園 22#樓	北京	96.24%	4,155	3,999	寫字樓
金慧園	北京	96.24%	3,926	3,778	零售
翡翠城福提島 49#樓	北京	96.24%	5,681	5,467	零售
翡翠城 B2 區 1#樓	北京	96.24%	2,007	1,932	零售
其他	北京	96.24%	34,729	33,422	寫字樓/零售

總樓面面積*			800,349	706,258	
其中：零售物業			441,478	350,011	
寫字樓			178,073	176,756	
酒店			81,295	81,295	
其他			99,502	98,196	

*尚未包括在建中的北京鳳凰城公建、北京橡樹灣公建、北京華潤大廈二期、上海灘花園酒店式公寓、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、成都東湖項目公建、合肥幸福里公建、杭州萬象城、無錫太湖國際社區公建、大連星海灣酒店、蘇州相城項目公建、重慶二十四城公建、瀋陽萬象城、瀋陽置地廣場、青島潛艇學院項目公建、鞍山教育局項目公建等共計 2,872,524 平方米的建築面積。

持有物業，尤其是商業物業是公司未來重點發展的產品系列。本集團目前已經形成了三種商業開發模式：都市綜合體、住宅+區域商業中心、住宅+歡樂頌。都市綜合體的代表項目深圳萬象城成功之後，將會陸續在杭州、瀋陽、成都、南京、青島等地得以複製。“住宅+區域商業中心”在北京橡樹灣試點後，將在全國推廣。本集團與華潤萬家的協同產品“住宅+歡樂頌”也將在鞍山試點後，拓展到其他新的城市。

集團未來每年會新開 1-2 個持有物業，穩定、持續的租金收益將會大大提高公司抵抗行業週期波動的風險，優化公司持續盈利的能力。

二零零九年增值服務回顧

本集團在二零零九年進一步完善了集團的工程管理體系和客戶增值服務體系。

在北京置地公館，針對高端客戶，全套定制傢俱解決方案取得成功後，將陸續推廣至上海、蘇州、大連、寧波公司等高端項目。

在北京橡樹灣，針對中高端客戶的全面家居收納空間設計裝修方案，也取得了良好的市場反映，將在本集團其他諸多項目推廣應用。

從客戶需求出發，集團在二零零九年提出了“品質給城市更多改變”的品牌主張，以及“精細設計準則”、“毫釐工程標準”、“情感悉心服務”的品牌內涵，“高品質”已經成為集團員工的行為準則。在二零零九年蓋勒普客戶滿意度調查中，客戶忠誠度、總體滿意度均已經接近行業標杆值。

土地儲備

二零零九年，本集團增持了 604.67 萬平方米的土地儲備。

截至二零零九年十二月三十一日，本集團最新的總土地儲備量為 2,218.98 萬平方米（建築面積），分佈在 21 個城市。詳見下表：

地區	總建築面積 (平方米)
北京*	2,124,262
上海	1,000,539
深圳	348,487
成都	3,686,021
武漢	396,100
合肥	482,123
杭州	662,538
無錫*	1,210,841
寧波	364,925

大連*	1,551,867
長沙	1,556,591
蘇州	430,138
重慶	2,768,239
瀋陽	2,038,732
綿陽	893,949
廈門	307,826
天津	151,541
福州	603,108
南通	415,200
鞍山	586,400
青島	610,400
總計	22,189,827

*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 98.1%，本集團占北京地區其他住宅開發項目土地儲備 96.2%之權益，本集團占杭州萬象城項目、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%。

配股集資、貸款及負債比率

本集團於二零零九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。截止二零零九年十二月三十一日，本集團的綜合借貸額折合港幣 274.59 億元，現金及銀行結存折合港幣 195.14 億元，銀行淨負債股東權益比率為 21.0%。

截止二零零九年十二月三十一日，本集團貸款的貨幣構成為人民幣 51.5%，港幣 48.5%。貸款總額中，約 6.7%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平。二零零九年的加權平均銀行貸款年息約為 2.9%。

雇員及薪酬政策

截至二零零九年十二月三十一日，本集團在中國內地和香港雇用了 6,411 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平來決定員工的薪酬。此外，酌情給予績效獎金，其它員工福利包括公積金、保險與醫療計劃、股票期權計劃及限制性股票獎勵計劃。

企業管治

在截止二零零九年十二月三十一日止的期間，除了下列偏離行為，公司遵守了載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 14《企業管治常規守則》中的守則條文。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。

期內，除閻焱先生的任期指定三年以外，本公司的其他董事（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公司的企業管治水平與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。

時任公司主席宋林先生由於外出公幹，以致未能出席於二零零九年六月三日舉行之股東周年大會。

標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則為董事進行證券交易準則。本公司作出特定查詢後確認，所有董事在年度內已遵守標準守則所載規定。

限制性股份獎勵計劃

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劃(“獎勵計劃”)以激勵及挽留員工。除非經董事會決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據此計劃，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劃之條文歸屬該相關經甄選雇員為止。

截至二零零九年十二月三十一日，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 0.5937%。至本年度報告刊發當日，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“**限制性股份獎勵計劃**”中披露外，本公司或其附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，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平上。由於交易後掉期利率下降，本公司於二零零八年全年業績中已反映其所錄得的公平價值之虧損。截止二零零九年底，有關交易的公平價值較二零零八年年底已有所回升，該價值回升已體現在二零零九年度業績中。

審核委員會審閱

二零零九年財務報告已由審核委員會審閱。該委員會由五名獨立非執行董事組成。

末期股息

董事會議決於二零一零年七月二日向於二零一零年六月一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 18.3 仙(二零零八年：港幣 8.3 仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一零年五月二十六日(星期三)至二零一零年六月一日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合獲派末期股息之資格，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零一零年五月二十五日(星期二)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年報，將於稍後寄予各股東並且在聯交所網站刊登。

承董事會命
吳向東
董事總經理

香港，二零一零年三月二十六日

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、閻颺先生、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、尹錦滔先生及馬時亨先生。