

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。



華潤創業有限公司

China Resources Enterprise, Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 291)

財務及業績回顧

二零零九年第三季度

此公告為華潤創業有限公司(「本公司」)自願性披露，以務求進一步提升本公司企業管治的水準，並加強其透明度。本公司將繼續公佈未來季度財務和業務回顧報表。

二零零九年第三季度的財務和業務回顧乃根據香港普遍採納之會計原則編製，未經審核。

本公司董事欣然公佈截至二零零九年九月三十日止第三季度及首九個月之未經審核財務及經營狀況。

財務概要

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元
營業額	19,764	18,335	54,811	50,141
本公司股東應佔溢利	1,043	671	2,201	2,159
每股基本盈利 ¹	N/A	N/A	港幣 0.92 元	港幣 0.90 元
			於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
本公司股東應佔權益			26,772	25,159
少數股東權益			9,960	9,339
總權益			36,732	34,498
綜合借款淨額			2,198	6,463
負債比率 ²			6.0%	18.7%
每股資產淨值(賬面值):			港幣 11.20 元	港幣 10.53 元

附註:

- 截至二零零九年及二零零八年九月三十日止九個月之每股攤薄盈利分別為港幣 0.92 元及港幣 0.90 元。
- 負債比率指綜合借款淨額與總權益的比例。

營業額及溢利分析表

	截至九月三十日止三個月			截至九月三十日止九個月		
	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	增加/ (減少) %	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	增加/ (減少) %
各項業務之營業額						
核心業務						
- 零售	9,391	8,876	5.8%	28,377	26,206	8.3%
- 飲品	7,049	6,230	13.1%	17,265	14,404	19.9%
- 食品加工及經銷	1,957	1,981	(1.2%)	5,462	5,802	(5.9%)
- 投資物業	141	120	17.5%	407	325	25.2%
小計	18,538	17,207	7.7%	51,511	46,737	10.2%
其他業務						
- 紡織	1,298	1,226	5.9%	3,509	3,687	(4.8%)
- 投資及其他業務	-	-	-	-	-	-
小計	1,298	1,226	5.9%	3,509	3,687	(4.8%)
	19,836	18,433	7.6%	55,020	50,424	9.1%
對銷業務間之交易	(72)	(98)	(26.5%)	(209)	(283)	(26.1%)
總額	19,764	18,335	7.8%	54,811	50,141	9.3%

營業額及溢利分析表 (續)

	截至九月三十日止三個月			截至九月三十日止九個月		
	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	增加/ (減少) %	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	增加/ (減少) %
各項業務之股東應佔溢利						
核心業務						
- 零售	63	124	(49.2%)	339	506	(33.0%)
- 飲品	462	301	53.5%	803	447	79.6%
- 食品加工及經銷	88	25	252.0%	299	265	12.8%
- 投資物業	389	134	190.3%	710	700	1.4%
小計	1,002	584	71.6%	2,151	1,918	12.1%
其他業務						
- 紡織	(18)	24	(175.0%)	(85)	90	(194.4%)
- 投資及其他業務	88	115	(23.5%)	239	305	(21.6%)
小計	70	139	(49.6%)	154	395	(61.0%)
	1,072	723	48.3%	2,305	2,313	(0.3%)
公司總部利息淨額及費用	(29)	(52)	(44.2%)	(104)	(154)	(32.5%)
總額	1,043	671	55.4%	2,201	2,159	1.9%

營業額及溢利分析表 (續)

	截至九月三十日止三個月			截至九月三十日止九個月		
	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	增加/ (減少) %	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	增加/ (減少) %
各項業務扣除投資物業 重估及出售主要非核 心資產／投資影響之 股東應佔溢利						
核心業務						
- 零售 ^甲	49	125	(60.8%)	325	503	(35.4%)
- 飲品	462	301	53.5%	803	447	79.6%
- 食品加工及經銷 ^乙	39	25	56.0%	184	181	1.7%
- 投資物業 ^丙	89	73	21.9%	285	264	8.0%
小計	639	524	21.9%	1,597	1,395	14.5%
其他業務						
- 紡織 ^丁	(20)	24	(183.3%)	(88)	87	(201.1%)
- 投資及其他業務	88	115	(23.5%)	239	305	(21.6%)
小計	68	139	(51.1%)	151	392	(61.5%)
	707	663	6.6%	1,748	1,787	(2.2%)
公司總部利息淨額及費用	(29)	(52)	(44.2%)	(104)	(154)	(32.5%)
總額	678	611	11.0%	1,644	1,633	0.7%

附註:

截至二零零九年九月三十日止九個月，

甲、主要由零售業務所持有之工業大廈淨估值盈餘約港幣 0.14 億元(二零零八年:港幣 3 百萬元)已不包括在其業績中。

乙、食品加工及經銷業務的業績不包括金額合計約港幣 1.15 億元(二零零八年:港幣 0.84 億元)的出售非核心投資所得淨利及淨估值盈餘。

丙、投資物業業務的業績不包括淨估值盈餘約港幣 4.25 億元(二零零八年:4.36 億元)。

丁、主要由紡織業務所持有之工業大廈淨估值盈餘約港幣 3 百萬元(二零零八年:港幣 3 百萬元)已不包括在其業績中。

主要會計政策

除採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的若干適用於本集團二零零九年一月一日開始會計期間的新準則、修訂及詮釋外，編製財務報告所用的會計政策與編製截至二零零八年十二月三十一日止年度全年財務報告所用者一致。

引用該等新準則、修訂及詮釋對本集團於回顧會計期間及以往會計期間業績及財務狀況並未構成重大影響，故毋須作出任何前期調整。

本集團並無提早引用香港會計師公會已頒佈但尚未生效的新及經修訂準則、修訂及詮釋。本公司董事預計引用該等準則、修訂及詮釋不會對本集團的業績及財政狀況構成重大影響。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團於二零零九年第三季度及首九個月的未經審核綜合營業額分別達港幣 19,764,000,000 元及港幣 54,811,000,000 元，分別較二零零八年同期增加 7.8% 及 9.3%。本集團於二零零九年第三季度及首九個月的公司股東應佔未經審核綜合溢利分別達港幣 1,043,000,000 元及港幣 2,201,000,000 元，分別較去年同期增加 55.4% 及 1.9%。剔除投資物業重估及重大出售事項的稅後影響後，本集團於二零零九年第三季度及首九個月的公司股東應佔未經審核綜合基礎溢利分別增加 11.0% 及 0.7%。

零售

本集團的零售業務主要由以下三類業務模式組成：（1）超級市場及物流業務；（2）在中國內地的品牌時尚產品經銷業務；及（3）其他零售店業務。

於回顧季度內，國際金融危機繼續對經濟增長及消費者開支造成影響。零售業務於二零零九年第三季度的營業額較去年同期上升 5.8% 至港幣 9,391,000,000 元，首九個月的營業額較去年同期上升 8.3% 至港幣 28,377,000,000 元。二零零九年第三季度的應佔溢利減少 49.2% 至港幣 63,000,000 元，首九個月的應佔溢利減少 33.0% 至港幣 339,000,000 元。

於二零零九年首九個月，中國內地的國內生產總值同比增長 7.7%，低於去年同期的 9.9%，而二零零九年首九個月中國內地的國內社會消費品零售總額增幅，亦由去年同期的 22.0% 下降至 15.1%。鑑於全球經濟尚未從金融危機中全面復蘇，中國內地的出口形勢亦未見明顯好轉，由投資帶動的內需將繼續成為推動中國內地經濟增長的主要動力。

在有利的方面是，最新經濟數據顯示，中國內地經濟已企穩回升，從而帶動零售業的穩健發展。於今年首九個月，國內生產總值增長率較上半年上升 0.6 個百分點，而居民消費價格分類指數則同比下降 1.1%，第三季的降幅較前兩季度逐漸收窄。

香港失業率仍然在高位徘徊，加上個人消費開支持續疲弱，預期本港的零售業繼續面臨挑戰。然而，最近股票市場造好及房地產價格上升所帶來的財富效應，有助改善消費市場氣氛。

為了帶動客流和存貨周轉，本集團繼續舉辦各類營銷活動，因而令二零零九年第三季度零售業務的利潤率延續上半年的受壓形勢，但營業額的增長為本集團奠定了良好基礎，以迎接零售市場逐步復蘇。憑藉本集團遍及中國內地的強大零售業務基礎，本集團相信將可受惠於經濟好轉帶來的機遇。

超級市場及物流

超級市場及物流業務於二零零九年第三季度的營業額較去年同期增加 7.0% 至港幣 8,567,000,000 元，首九個月的營業額則較去年同期增加 9.5% 至港幣 25,884,000,000 元。第三季度的應佔溢利較去年同期減少 64.1% 至港幣 23,000,000 元，而首九個月的應佔溢利較去年同期減少 23.8% 至港幣 247,000,000 元。

於二零零九年九月底，本集團在中國內地及香港共經營約 2,700 間店舖，其中約 60.3% 是直接經營，其餘則為特許經營。店舖業態大致分為大型超市、標準超市及便利店，並主要以「華潤萬家 vanguard」、「華潤蘇果 CHINA RESOURCES SUGUO」、「蘇果 SUGUO」、「Vango」及「Olé」等多個品牌經營。在二零零九年首九個月的營業額當中，來自華東、華南、香港及華北市場的貢獻分別佔整體營業額的 62.8%、26.0%、6.7% 及 4.5%。

消費市場尚未全面復蘇，加上競爭日益加劇及物價下降，尤其是肉類及食用油價格下跌，導致二零零九年首九個月整體同店銷售較去年同期減少 2.0%。此外，今年部分重要節日（元旦和春節、中秋和國慶）之間的相隔時間短，攤薄了居民的消費力，這亦是導致同店銷售出現負增長的因素之一。於二零零九年首九個月，本集團的未計利息、稅項、折舊及攤銷前綜合盈利（「EBITDA」）達港幣 1,141,000,000 元，較二零零八年同期上升 4.3%。

本集團一直通過擴充採購渠道，並與供應商進行戰略合作，從而降低採購成本及拓展盈利來源，致力提升本業務的盈利能力。為了應對經營環境的轉變，本集團亦致力提升資訊科技系統及存貨系統的經營和管理。

本集團將繼續利用多業態門店組合的戰略，迅速提高目標市場份額，從而取得市場領導地位，並達致規模經濟效益。為此，本集團與母公司華潤(集團)有限公司簽訂資產互換協議（「資產互換協議」）（詳見於本公司二零零九年十月二十九日的公告），其中包括收購擁有 75 間大型超市店舖的家世界集團。收購家世界集團可顯著擴大本集團的零售業務規模，根據有關之截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核財務報表，家世界集團的營業額規模約為本集團零售業務的 25%。大型超市業態比超市業態擁有更多元化的商品，因此吸引更廣範圍的顧客。雖然本集團主張多業態發展戰略，但其相信大型超市業態適合作為進入新市場的擴展方案，以形成客流量並架設具成本效益的區域性配送及供應商網絡。該協議亦將可補足本集團於中國內地華北地區的地域覆蓋。

品牌時尚產品經銷

本集團品牌時尚產品經銷業務於二零零九年第三季度及首九個月的營業額分別為港幣 641,000,000 元及港幣 1,977,000,000 元，分別較去年同期減少 5.0%及增加 2.2%。第三季度的應佔溢利較去年同期減少 26.4%至港幣 39,000,000 元，而首九個月的應佔溢利則較去年同期減少 28.9%至港幣 96,000,000 元。

於二零零九年九月底，中國內地的「Esprit」和「Red Earth」品牌經銷網絡已擴展至超過 1,120 間直營店及特許經營店。由於內地出口下滑，部分出口服裝因而轉為內銷，服裝零售商為了消化庫存而降價促銷，令市場競爭加劇。於二零零九年首九個月，中國內地的衣著類消費價格下降 2.3%。在這個經營環境下，於首九個月的回顧期內直營店的同店銷售下降 9.4%，特許經營店為控制存貨水平而審慎訂貨。另外，本集團向批發商提供折扣優惠，以協助他們提高競爭能力，而為了刺激消費，各大商場進行大力度的促銷活動，因此進一步推低本集團品牌時尚產品經銷業務於二零零九年首九個月的毛利率，存貨撥備亦有所增加。

本集團將實施多項措施以提升業務表現，包括合理安排採購計劃及推出靈活多變的市場推廣活動，藉以帶動銷售及加快存貨周轉，同時加強與品牌公司之間的溝通，以提高產品質量及更好地滿足消費者需求。

其他零售店

其他零售店業務於二零零九年第三季度的營業額為港幣 183,000,000 元，於首九個月的營業額為港幣 516,000,000 元，分別較去年同期減少 7.1%及 17.7%。二零零九年第三季度的應佔溢利較去年同期下降 85.7%至港幣 1,000,000 元。於二零零九年首九個月，本業務錄得應佔虧損港幣 4,000,000 元，而去年同期則錄得應佔溢利港幣 47,000,000 元。於二零零九年九月底，本集團的其他連鎖零售店主要包括 4 間在香港經營的中藝，以及 46 間在香港及中國內地經營的華潤堂。

全球金融危機發生後，香港居民消費信心持續疲弱，遊客減少，導致以銷售優質及高價值商品為主的中藝業務之營業額於二零零九年第三季度較去年同期錄得明顯跌幅。然而，香港的零售行業於該回顧季度內已見復蘇跡象。中藝於二零零九年第三季度的表現較前兩個季度均有所改善，季內錄得最高的單季溢利。儘管全球經濟放緩導致對高價值商品如蟲草的需求減少，加上頻繁的促銷活動進一步拖低毛利率，但是華潤堂的季度表現依然有所改善。整體而言，本業務於二零零九年第三季度錄得少許溢利。

展望未來，香港零售業行業的經營環境仍將充滿挑戰。因此，本集團將採取靈活的定價策略，同時優化產品組合，以迎合消費者的需求。

飲品

飲品業務於二零零九年第三季度及首九個月分別錄得營業額港幣 7,049,000,000 元及港幣 17,265,000,000 元，分別較去年同期增加 13.1%及 19.9%。於二零零九年第三季度及首九個月的應佔溢利分別為港幣 462,000,000 元及港幣 803,000,000 元，分別較二零零八年同期增加 53.5%及 79.6%。

啤酒

於二零零九年第三季度，啤酒業務的營業額為港幣 6,476,000,000 元，較去年同期增加 12.0%，首九個月的營業額則為港幣 15,950,000,000 元，較去年同期增加 19.3%。二零零九年第三季度的應佔溢利較去年同期增加 57.8%至港幣 404,000,000 元，首九個月的應佔溢利則較去年同期增加 83.1%至港幣 661,000,000 元。

二零零九年第三季度的啤酒銷量較去年同期增加 11.6%至約 2,928,000 千升，而首九個月的啤酒銷量較去年同期增加 16.4%至約 7,115,000 千升。本集團行銷全國的「雪花」啤酒於二零零九年首九個月的銷量上升 20.3%至 6,134,000 千升，佔總銷量的 86.2%。整體銷量上升的主要原因，是由於首九個月回顧期內的氣溫較去年同期為高，刺激啤酒需求增加，以及本集團新收購總年產能達 800,000 千升的五間啤酒廠，並在浙江省、吉林省和內蒙古自治區新建了三間啤酒廠所致。

本集團為迎合要求漸高的消費者口味而致力優化產品組合，令高檔啤酒的整體銷售比重增加。另外，由於原材料成本下降，使首九個月回顧期內的整體毛利率有所提升。

於二零零九年九月底，本集團在中國內地經營約 70 間啤酒廠，年產能約為 14,000,000 千升。本集團將審慎地物色及評估投資商機，通過收購、新建及擴建現有廠房來擴大產能及提升營運效率。

純淨水

於二零零九年第三季度，以「C'estbon 怡寶」作為獨有品牌的純淨水業務錄得營業額港幣 573,000,000 元，較去年同期上升 27.3%，首九個月的營業額為港幣 1,315,000,000 元，較去年同期上升 27.2%。二零零九年第三季度的應佔溢利較去年同期上升 28.9%至港幣 58,000,000 元，首九個月的應佔溢利較去年同期上升 65.1%至港幣 142,000,000 元。二零零九年第三季度的純淨水銷量較去年同期上升 28.7%至約 565,000 千升，而首九個月的純淨水銷量較去年同期上升 24.1%至約 1,301,000 千升。

本集團通過提升覆蓋率及擴充新市場的銷售網絡，加上新推出的促銷活動取得理想效果，帶動第三季度及首九個月的銷量大幅上升。此外，於首九個月回顧期內，由於國際原油價格回落，令有關塑膠包裝原料的生產成本下降，本集團亦得以受惠。另一方面，於未來十二個月等數項重大體育賽事來臨之際，本集團進行大力度的促銷活動，導致第三季度的促銷費用增加。

為了進一步增加全國性的市場佔有率，本集團將通過適時適度的銷售及市場推廣策略，以建立及提升品牌形象和消費者對其產品的認知度。本集團亦將審慎地開拓新市場，擴充產能，持續提高市場佔有率。

食品加工及經銷

食品加工及經銷業務於二零零九年第三季度的營業額為港幣 1,957,000,000 元，較去年同期下降 1.2%，首九個月的營業額為港幣 5,462,000,000 元，較去年同期減少 5.9%。二零零九年第三季度的應佔溢利較去年同期上升 252.0%至港幣 88,000,000 元，首九個月的應佔溢利

較去年同期上升 12.8%至港幣 299,000,000 元。剔除減持策略性投資的若干股權收益後，本業務於二零零九年第三季度及首九個月的應佔溢利分別較去年同期增加 56.0%及 1.7%。

由於本集團旗下香港活畜經銷業務和內地活畜養殖業務的協同效應令活豬供應更為穩定，於首九個月的回顧期內，本集團在香港活豬銷售市場的佔有率維持穩定。本港活豬市場於二零零七年年中開放後，競爭日趨激烈，因而拖低本集團業務的盈利能力，以致去年第三季度的比較基數偏低，令今年第三季度的經營業績相對有所改善。不過，香港經濟下滑及失業率上升削弱了消費意慾，因此香港凍肉經銷業務於二零零九年首九個月的營業額及應佔溢利均較去年同期有所下跌。隨著本集團於上季度成功就上水屠房未來最長十年的營運管理權續約，本集團將以此為契機，繼續完善其香港鮮肉市場的食品安全體系建設，發揮與活畜相關業務之間的協同效應以提升增值。

中國內地是本業務實現增長的重點市場。通過積極發展業務，本集團於中國內地市場的肉類加工、品牌食品加工及分銷業務的營業額及經營業績均取得令人滿意的增長。本集團於中國內地的投資步伐加快，因此增強了業務間的協同效應，並提升了活畜養殖、屠宰、肉類加工、冷藏、物流及分銷業務的競爭優勢。與此同時，中國內地的活畜養殖業務亦對香港活畜供應及國內肉類加工業務提供強而有力的支援。

遠洋捕撈及水產品加工業務通過拓展中國內地市場，使銷量有所上升。此外，受惠於燃料價格下跌及本集團採取調配不同區域間的船舶資源等可提高經營效益的措施，經營成本得以降低，令整體毛利率改善。

本集團將繼續完善其安全食品的供應鏈體系，並通過內涵式發展及收購兼併，使本集團成為集食品研發、生產加工及批發零售於一體的優秀安全食品供應商。

投資物業

投資物業業務主要包括零售店舖的物業租務，於二零零九年第三季度的營業額為港幣 141,000,000 元，較去年同期上升 17.5%，首九個月的營業額為港幣 407,000,000 元，較去年同期上升 25.2%。二零零九年第三季度的應佔溢利為港幣 389,000,000 元，而首九個月的應佔溢利為港幣 710,000,000 元。剔除約港幣 425,000,000 元的投資物業稅後估值盈餘影響後(二零零八年首九個月：約港幣 436,000,000 元)及於二零零八年首九個月因香港利得稅率下調而減少之遞延稅項負債約港幣 52,000,000 元後，本業務於二零零九年首九個月的應佔溢利較二零零八年同期增加 34.4%。

受惠於尖沙咀新港中心物業的新租約，本業務的租金收入於二零零九年首九個月期間顯著上升。其他零售物業的租金及出租率亦錄得輕微上升。

展望未來，香港零售市場預期將逐步從全球金融危機中復蘇，加上優質零售舖位供應有限，將有助舒緩金融危機對核心購物區租金的衝擊。本業務將不時檢討旗下零售物業翻新工程的潛力，以提升租金收入。

紡織

紡織業務於二零零九年第三季度的營業額較去年同期上升 5.9%至港幣 1,298,000,000 元，但首九個月的營業額則較去年同期下降 4.8%至港幣 3,509,000,000 元。本業務分別於第三季度及首九個月錄得應佔虧損港幣 18,000,000 元及港幣 85,000,000 元，去年同期則錄得應佔溢利分別為港幣 24,000,000 元及港幣 90,000,000 元。

由於全球經濟仍在復蘇中，海外市場對中國紡織產品的需求仍然疲弱。根據中華人民共和國海關總署的統計數據，二零零九年首九個月的紡織品及服裝出口金額較去年同期下降 11.2%，但國內需求略為緩解了出口下滑造成的衝擊。

於二零零九年首九個月回顧期內，本集團不但調整產品結構，而且採取靈活的價格策略，以滿足國內市場的需求。因此，本業務於二零零九年第三季度的營業額止跌回升，減緩於首九個月回顧期內整體營業額的跌幅。但於首九個月回顧期內，為關閉中一間印染廠計提的損失撥備及為其它資產計提減值撥備，令本業務錄得經營虧損。

本業務的經營環境仍充滿挑戰，預期短期內不會出現太大的改善。為了專注於核心消費業務，本集團根據資產互換協議同意包括轉讓全部紡織業務予母公司。

投資及其他業務

本業務於二零零九年第三季度及首九個月的應佔溢利分別為港幣 88,000,000 元（二零零八年第三季度：港幣 115,000,000 元），及港幣 239,000,000 元（二零零八年首九個月：港幣 305,000,000 元）。

貨櫃碼頭

本集團分別擁有 HIT Investments Limited 和 Hutchison Ports Yantian Investments Limited 的 10%權益。本集團根據資產互換協議，同意轉讓其全部貨櫃碼頭業務的權益予母公司。

近期發展

我們與母公司華潤（集團）有限公司於二零零九年十月二十九日簽訂涉及一系列交易的資產互換協議（詳見本公司於二零零九年十月二十九日刊發之公告），包括我們向母公司轉讓全部紡織業務及兩個貨櫃碼頭業務的少數股東權益，另加支付現金對價港幣 3,000 萬元，以從母公司換取一項於中國內地的華北、西北、東北及中原地區經營之連鎖大型超市業務及山東省一間啤酒廠。這項建議一旦實施，將可擴大我們的超市及啤酒業務，同時亦可通過出售非核心紡織業務及貨櫃碼頭業務的少數股權投資而精簡其現有業務。這一建議的集團重組代表我們將核心消費業務，即零售、飲品、食品加工及經銷業務打造成市場領導者的發展戰略進一步深化，旨在加強專注於中國內地快速增長的消費市場。

這項建議的交易需由獨立股東在將於二零零九年十一月二十七日召開的股東特別大會上通過，載有有關交易詳情的股東通函於二零零九年十一月十二日寄出。

財務回顧

資金及融資

於二零零九年九月三十日，本集團的綜合現金及銀行結存達港幣 10,347,000,000 元。本集團於二零零九年九月三十日的借貸為港幣 12,545,000,000 元，其中港幣 4,176,000,000 元須於一年內償還，港幣 8,366,000,000 元須於一年後但五年內償還，另港幣 3,000,000 元則須於五年後償還。

於二零零九年九月三十日，按借貸淨額比對股東資金及少數股東權益計算，本集團的負債比率約為 6.0%(二零零八年十二月三十一日：18.7%)。

本集團的主要資產、負債、收益及付款均以港幣、人民幣及美元結算。於二零零九年九月三十日，本集團現金存款結餘分別有 17.2%以港幣、71.2%以人民幣及 10.3%以美元持有。本集團借貸中 73.5%及 19.7%分別以港幣及人民幣結算，6.7%則以美元為單位。

資產抵押

於二零零九年九月三十日，本集團已抵押賬面淨值為港幣 1,228,000,000 元(二零零八年十二月三十一日：港幣 289,000,000 元)的資產，以獲取銀行借貸及應付票據。

或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

審慎行事聲明

董事局謹提醒投資者，上列財務數據乃以本公司內部記錄和管理帳目為基礎。上列二零零九第三季度及截至九月三十日止九個月的財務數據並未經核數師審閱或審核。本公司股東及準投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

承董事會命
董事總經理
陳朗

香港，二零零九年十一月十九日

於本公告日期，本公司執行董事為喬世波先生(主席)、陳朗先生(董事總經理)、王群先生(副董事總經理)、劉百成先生(副董事總經理)及黎汝雄先生(副董事總經理)；非執行董事為蔣偉先生、閻颺先生、李福祚先生及杜文民先生；獨立非執行董事為陳普芬博士、黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生。