

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



長江實業(集團)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0001)

二零一零年度中期業績

業績摘要

截至六月三十日止六個月

	二零一零年	二零零九年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額 (附註)	20,318	15,537	+31%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	8,701	8,639	+1%
攤佔和記黃埔集團之溢利	3,222	2,878	+12%
股東應佔溢利	11,923	11,517	+4%
每股溢利	港幣5.15元	港幣4.97元	+4%
每股股息	港幣0.50元	港幣0.50元	-

附註：營業額不包括共同發展公司（集團攤佔之物業銷售所得除外）及如和記黃埔集團等聯營公司之營業額。

上半年度業績

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百一十九億二千三百萬元。每股溢利為港幣五元一角五分。

中期股息

董事會宣佈派發二零一零年度中期股息每股港幣五角（二零零九年度每股港幣五角），給予二零一零年九月二十一日（星期二）已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一零年九月二十二日（星期三）派發。

業務展望

發展蓬勃 前景秀麗

儘管環球市場仍有不少挑戰，集團各項業務於上半年均有理想表現。於截至二零一零年六月三十日止六個月，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利為港幣八十七億零一百萬元。

於上半年度，物業銷售及物業租務之收益貢獻均錄得增長，「酒店及套房服務組合」收益較去年同期大幅增加；於投資及財務方面，收益貢獻因金融市場反覆而下跌；期內投資物業之公平值增幅減少，而去年同期之升幅顯著則由於有重大項目落成所致。

業務回顧

在出口及消費顯著上升帶動下，香港上半年經濟表現穩步改善，預料經濟復甦動力可望於今年內持續。

今年首六個月，本地物業市場整體表現理想。政府調整土地供應安排及穩定樓價措施有助樓市健康運作及長遠發展。集團就政府建議增加售樓透明度之各項指引，將盡量予以配合。香港物業市場基調良好，需求主要由用家主導，對物業交投及價格起支持作用，集團對樓市前景充滿信心。

上半年發展項目銷售良好，繼續為集團提供可觀現金流及提升流動資金水平。憑藉強健的財務實力，加上負債比率低於百分之七，故集團將把握各項優質發展機遇。集團目前備有足夠未來五、六年發展所用的土地資源，並會在有合適土地時，繼續以符合成本效益的渠道增加土儲，支持業務持續穩健擴展。

集團強化內地業務發展之進度持續理想，各項目均按計劃以審慎有序的步伐推展，溢利貢獻比重將繼續增加。中央政府的調控房價措施有助市場平穩健康發展，鑑於房地產市場的購買力依然存在，內地市場長遠前景維持正面及樂觀。

集團以拓展海外地產市場為長期目標，將適時把握優良投資機會加強海外物業組合，持續提升集團的發展基礎及優勢。

上市聯屬公司

集團透過其他於上市聯屬公司之策略投資，尤其通過和記黃埔集團於世界五十四個國家推展多元化業務，可為集團締造無限發展商機。

和記黃埔集團 和記黃埔集團環球業務於上半年表現令人滿意，包括受惠於 3 集團之業務改善，流動資金亦大幅增加，繼續集中控制營運及財務活動，但仍把握拓展核心業務之投資良機。如無重大不可預見之情況，和記黃埔集團發展蓬勃，前景秀麗，展望未來，對近、中、遠期之業務增長，深具信心。

長江基建 長江基建集團有限公司（「長江基建」）業務穩健，表現符合預期。期內三項不同行業的新投資項目，令長江基建之業務更趨多元化，並強化其收益基礎。憑藉充裕現金，長江基建將繼續於世界各地尋求新投資機遇，進一步壯大其投資組合。長江基建對二零一零年下半年的前景深感樂觀。

港燈 本地業務為香港電燈集團有限公司（「港燈」）提供之溢利貢獻符合預期，而國際投資項目則較去年同期錄得穩健增幅，佔港燈溢利逾三分之一。隨著現有海外業務繼續增長及可望於未來落實更多收購，預期國際投資項目所佔的溢利比重將日益增加。

長江生命科技 長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）上半年之營運表現理想，主要市場包括香港、澳洲及北美洲之前景樂觀。長江生命科技將致力發展既有業務，推動內部增長，同時審慎發掘業務擴展機遇，並繼續就癌症標靶治療及癌症痛楚紓緩產品進行研究。

展望

世界經濟仍面對不穩定因素及變化，美國及歐洲各存在不明朗因素將影響全球經濟復甦步伐，惟預料世界經濟前景仍可望保持穩定。

內地經濟動力穩固，上半年國內生產總值持續強勁增長，新增貸款增速減慢，反映下半年需調控貨幣流動性的壓力可望紓緩，預料內地宏觀經濟狀況將維持穩定。

下半年香港經濟料將保持平穩，長遠將繼續受惠於內地持續蓬勃發展。集團對內地及香港的經濟前景充滿信心。

集團積極推動業務持續增長的同時，亦致力恪守穩健審慎的財務原則，維持穩定現金流及充裕備用資金，以在不同的經濟週期中，可迅速及靈活應對各項挑戰及機遇。集團妥善的管理模式，將支持企業持續擴展及增長。總結各方面的條件及實力，長江集團無論在任何時段，均處於非常有利的地位。如無重大不可預見之情況，集團業務發展蓬勃，前景秀麗，對未來充滿樂觀和深具信心。

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧、創意澎湃及勤奮忠誠的員工，是集團最寶貴的資產。謹藉此機會，對董事會同仁、本集團各部門職員及全球忠心員工期內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席

李嘉誠

香港，二零一零年八月五日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

一. 二零一零年內已完成及預期完成之物業：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
日出康城 領都及領峯	將軍澳市地段70號 餘段AB地盤	226,430	合作發展
Conduit 18	內地段711號A段	2,961	100%
名城 第1及2期	沙田市地段529號	200,744	合作發展
栢慧豪庭	天水圍市地段24號	69,457	98.47%
Marina Bay Residences 及 Marina Bay Financial Centre 第1期	新加坡濱海灣	243,797	16.7%
譽天下 第1期	北京順義區	95,477	100%
御翠園 第2期	長春淨月潭	111,713	50%
御翠豪庭 第1及2A期	長春南關	45,383	50%
盈峰翠邸 第1B期2區、1B期3區 及2期	長沙望城金星大道	147,204	50%
天寧項目 第1期	常州天寧區	2,919	50%
南城都匯 第2期	成都高新區	319,554	50%
彩豐園 第1A期	成都溫江	27,118	50%
逸翠莊園 第1B期1區、1B期2區 及1C期	重慶陡溪	132,831	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
逸翠灣及 西城都薈 第1及3期	廣州黃沙地鐵站上蓋	241,809	50%
御濤園 第1A及1B期	上海閔行區馬橋鎮	19,944	42.5%
御翠園 第IIB期	上海浦東花木路	9,954	50%
世紀匯 第1及2期	深圳福田區華強北深南大道	163,941	40%
觀湖園 第3期	深圳觀瀾	60,336	50%
御峰園 第1A及3期	深圳龍崗區平湖鎮	53,910	50%
天津世紀都會 第1期	天津營口道	57,064	40%
逸翠園 第1B及2A期	西安高新區	268,475	50%

二. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

香港

- (1) 二零一零年一月： 本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於深水埗荔枝角道、桂林街及醫局街交界之兩幅土地。於二零一零年二月，本集團與市區重建局就該兩幅土地之合作發展簽署發展協議。該兩幅土地之總面積約 3,339 平方米，可建總樓宇面積約 29,649 平方米，將發展為商用及住宅物業。
- (2) 二零一零年五月： 本集團一全資附屬公司與政府就葵涌市地段 157 號國瑞路 106-114 號及油麻磡路 61-69 號土地完成地契修訂。該地盤面積約 4,645 平方米，根據該地契規定，可建住宅樓面面積不超過約 24,189 平方米。
- (3) 二零一零年六月： 本集團一全資附屬公司與政府就香港仔內地段 354 號黃竹坑香葉道 41 號土地完成地契修訂。該地盤面積約 2,007 平方米，可建樓宇面積約 30,099 平方米，將發展為商業項目。
- (4) 期內本集團繼續購入具發展潛力之物業及農地，部分物業及農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。

內地及海外

- (5) 期內本集團在內地及海外的出售或出租地產項目均如期發展。

物業銷售

上半年度物業銷售營業額（包括攤佔共同發展公司之物業銷售額）為港幣一百八十六億四千四百萬元（二零零九年 — 港幣一百四十三億二千八百萬元），比去年同期增加港幣四十三億一千六百萬元。物業銷售營業額主要包括兩個於往年經已完成的物業項目之住宅單位銷售 — 本港之海珀名邸與半山壹號第 1 及 2 期，及於期內完成的物業項目，包括本港之領都、Conduit 18 與名城第 1 期、新加坡之 Marina Bay Residences、北京之譽天下第 1 期（A、B 及 D 區）、西安之逸翠園第 1B 期及長沙之盈峰翠邸第 1B 期之住宅單位銷售。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣五十八億零九百萬元（二零零九年 — 港幣五十六億六千一百萬元），比去年同期增加港幣一億四千八百萬元。期內，物業銷售暢旺，本港及內地之相關政府部門均推出措施規管熾熱的物業市場以促進其穩定和長遠發展。

下半年度之物業銷售收益將主要來自預期完成及位於本港之栢慧豪庭、領峯及名城第 2 期、北京之譽天下第 1 期（E、F 及 G 區）、廣州之逸翠灣第 3 期、深圳之觀湖園第 3 期、上海之御濤園第 1 期，及若干其他物業項目之住宅單位銷售。

栢慧豪庭及領峯之所有單位於去年推出預售後短期內經已售罄。內地各物業項目之單位預售亦在進行中，惟名城第 2 期之單位預售將於下半年獲政府預售同意書後推出。

物業租務

上半年度集團物業租務營業額為港幣六億一千四百萬元（二零零九年 — 港幣五億二千五百萬元），比去年同期增加港幣八千九百萬元，主要由於二零零九年上半年在本港落成之 1881 Heritage 於期內提供全期六個月的租金收入。本集團現有投資物業主要包括位於本港之購物商場及商用寫字樓物業，分別佔上半年度集團物業租務營業額約百分之四十及百分之四十八。

集團物業租務收益為港幣五億六千三百萬元（二零零九年 — 港幣四億九千三百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣九億一千二百萬元（二零零九年 — 港幣八億三千萬元），比去年同期增加港幣八千二百萬元。期內，營商氣氛及消費者信心繼續好轉，對優質商用及零售物業之需求增加，本地商業租賃市場亦再度重現生氣。

於二零一零年三月，本集團佔有百分之十六點七權益並位於新加坡的一個擁有甲級辦公室大樓、購物商場及豪華公寓的綜合物業發展項目，其一期部分 Marina Bay Link Mall 及 Marina Bay Financial Centre Tower I（「濱海灣物業」）經已落成，並於期內開始帶來租金收入。

於中期結算日，本集團根據專業估值計入投資物業之公平值增加港幣十五億零八百萬元（二零零九年 — 港幣三十二億二千八百萬元），及攤佔共同發展公司投資物業（包括於期內落成之濱海灣物業）之公平值增加港幣十七億七千九百萬元（二零零九年 — 港幣六億七千萬元）。

「酒店及套房服務組合」

上半年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣九億二千八百萬元（二零零九年 — 港幣五億九千八百萬元），比去年同期增加港幣三億三千萬元，營業額增加主要因為於二零零九年內才開始在本港經營之港島海逸君綽酒店及 8 度海逸酒店在期內經已全面展開營運。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣二億四千九百萬元（二零零九年 — 港幣一億七千一百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣三億五千一百萬元（二零零九年 — 港幣二億四千一百萬元），比去年同期增加港幣一億一千萬元。除本集團兩間新酒店在全面營運下令收益增加，本集團及共同發展公司所擁有的其他酒店及服務套房，在期內香港經濟重拾升軌及內地經濟持續強勁發展的情況下，經營業績亦有所改善。

隨著世界各地經濟繼續從全球金融危機復甦，本集團於本港及內地之「酒店及套房服務組合」具備優厚條件以達致更好業績。

物業及項目管理

上半年度物業及項目管理營業額為港幣一億三千二百萬元（二零零九年 — 港幣八千六百萬元），其中物業管理收入為港幣七千五百萬元（二零零九年 — 港幣七千五百萬元），而與項目有關服務之收入為港幣五千七百萬元（二零零九年 — 港幣一千一百萬元），比去年同期增加港幣四千六百萬元。

物業管理收益為港幣四千九百萬元（二零零九年 — 港幣四千九百萬元），而與項目有關之服務為集團盈利提供輕微收益。

本集團致力為集團所管理之物業提供優質服務。於中期結算日，本集團管理之物業總面積約八千四百萬平方呎，預期總面積會隨著本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。

主要聯營公司

本集團上市聯營公司和記黃埔集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣六十四億五千萬元（二零零九年 — 港幣五十七億六千萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣四千八百六十三萬五千元（二零零九年 — 港幣二億五千六百四十五萬四千元）。

財務概覽

資金流動性及融資

本集團監控流動資金需求以中短期為基礎，在適當時為本集團借款安排再融資。期內，本集團根據歐羅中期票據發行計劃於本港發行為期十年之票據總額達港幣十三億元及贖回到期之票據港幣三億元。

於中期結算日，本集團之債券及票據、銀行借款及其他借款（包括合作發展夥伴借款）總額分別為港幣七十九億元、港幣二百三十一億元及港幣四十四億元，而本集團之總借款為港幣三百五十四億元，較去年年底增加港幣九億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣一百三十九億元，於二至五年內到期借款為港幣一百九十五億元，及於五年後到期借款為港幣二十億元。

本集團之資本與負債比率於中期結算日約為百分之六點八，按本集團淨借款（已扣除銀行存款及定期存款港幣一百八十四億元）佔股東權益比例計算。

本集團擁有現金及可買賣證券，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

理財政策

本集團對管理外匯風險保持審慎態度。於中期結算日，本集團之借款約百分之八十二點一為港幣；其餘為美元（或已安排貨幣掉期轉為美元）及新加坡元，主要為香港以外項目融資。本集團之收入以港幣為主，現金及可買賣證券主要以港幣或美元持有，本集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

本集團借款主要以浮息為基礎。本集團已發行之定息債券及票據備有相關掉期合約安排，將其利率及有關條款轉成以浮息為基礎。

在適當時及於利率或匯率不明朗或變化大時，本集團會利用對沖工具(如掉期合約及遠期合約)以抵銷利率及匯率波動之風險。

資產按揭

於中期結算日，本集團若干附屬公司以總賬面值港幣九億七千萬元（二零零九年十二月三十一日 — 港幣十億一千四百萬元）之資產為銀行貸款額作抵押。

或有負債

於中期結算日，本集團之或有負債如下：

- (1) 為若干合作發展項目向其他合作夥伴就可收取之最低收入/利潤作出擔保總額達港幣十一億四千八百萬元（二零零九年十二月三十一日 — 港幣十三億九千八百萬元）；及
- (2) 為共同發展公司及集團有投資之公司已動用之銀行借款分別達港幣十五億五千三百萬元（二零零九年十二月三十一日 — 港幣十六億零五百萬元）及港幣二億八千三百萬元（二零零九年十二月三十一日 — 港幣二億八千三百萬元）作出擔保。

僱員

於中期結算日，本集團之主要業務僱用約八千九百名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣八億六千萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持良好的企業管治常規守則及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。

審核委員會

本公司已於一九九八年十二月成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企業管治常規守則的條文制訂其書面職權範圍及不時作出修訂。審核委員會由三位獨立非執行董事張英潮先生（審核委員會主席）、郭敦禮先生及洪小蓮女士組成。審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財政匯報系統及內部運作監控程序、審閱本集團之財務資料，以及檢閱本公司與外聘核數師的關係。

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之中期業績。

薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年一月一日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），其大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括董事會主席李嘉誠先生（薪酬委員會主席），以及兩位獨立非執行董事郭敦禮先生及王葛鳴博士。



長江實業(集團)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0001)

開派二零一零年度中期股息啟事

長江實業(集團)有限公司董事會宣佈，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百一十九億二千三百萬元，即每股溢利為港幣五元一角五分。董事會現宣佈派發二零一零年度中期股息每股港幣五角，給予二零一零年九月二十一日(星期二)已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一零年九月二十二日(星期三)派發。

本公司將由二零一零年九月十四日(星期二)至二零一零年九月二十一日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶手續。已購買本公司股票人士為確保收取股息權利，請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零一零年九月十三日(星期一)下午四時三十分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司股票過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命
長江實業(集團)有限公司
公司秘書
楊逸芝

香港，二零一零年八月五日

於本文件日期，本公司之董事(附註)為：執行董事李嘉誠先生(主席)、李澤鉅先生(董事總經理兼副主席)、甘慶林先生(副董事總經理)、葉德銓先生(副董事總經理)、鍾慎強先生、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐及趙國雄先生；非執行董事梁肇漢先生、霍建寧先生、陸法蘭先生、周近智先生及麥理思先生；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮女士、王葛鳴博士(亦為馬世民先生之替任董事)及張英潮先生。

附註：除主席、董事總經理及副董事總經理外，董事次序按其委任日期排列，非執行董事／獨立非執行董事之次序則按其獲委任為非執行董事／獨立非執行董事之日期排列。

綜合收益表
截至二零一零年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
集團營業額	17,244	12,140
攤佔共同發展公司之物業銷售	3,074	3,397
營業額	<u>20,318</u>	<u>15,537</u>
集團營業額	17,244	12,140
投資及其他收入	394	817
營運成本		
物業及有關成本	(11,553)	(6,718)
薪金及有關支出	(581)	(481)
利息及其他融資成本	(101)	(165)
折舊	(200)	(154)
其他支出	(154)	(149)
	(12,589)	(7,667)
攤佔共同發展公司之淨溢利	3,148	1,546
投資物業之公平值增加	1,508	3,228
經營溢利	<u>9,705</u>	<u>10,064</u>
攤佔聯營公司之淨溢利	<u>3,299</u>	<u>3,047</u>
除稅前溢利	13,004	13,111
稅項	(852)	(1,303)
期內溢利	<u>12,152</u>	<u>11,808</u>
應佔溢利		
總公司股東	11,923	11,517
非控股股東	229	291
	<u>12,152</u>	<u>11,808</u>
每股溢利	港幣5.15元	港幣4.97元

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
中期股息	<u>1,158</u>	<u>1,158</u>
每股股息	港幣0.50元	港幣0.50元

綜合財務狀況表
二零一零年六月三十日結算

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	10,532	10,696
投資物業	20,941	19,433
聯營公司	148,731	148,049
共同發展公司	35,558	32,591
可出售投資	6,887	7,026
長期應收貸款	431	444
	<u>223,080</u>	<u>218,239</u>
流動資產		
物業存貨	56,462	62,999
應收賬款、按金及預付款項	6,648	2,799
交易用投資	1,800	1,927
衍生金融工具	155	83
銀行存款及定期存款	18,413	11,423
	<u>83,478</u>	<u>79,231</u>
流動負債		
銀行及其他借款	11,894	7,210
應付賬款及費用	13,004	12,078
合作發展夥伴借款	2,000	2,000
衍生金融工具	574	460
稅項準備	1,574	1,028
	<u>54,432</u>	<u>56,455</u>
流動資產淨值	<u>277,512</u>	<u>274,694</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	21,492	25,279
遞延稅項負債	2,311	2,011
	<u>23,803</u>	<u>27,290</u>
資產淨值	<u>253,709</u>	<u>247,404</u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	239,807	233,110
股東權益	<u>250,296</u>	<u>243,599</u>
非控股股東權益	3,413	3,805
權益總額	<u>253,709</u>	<u>247,404</u>

附註：

(1) 本集團期內各經營業務之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
物業銷售	15,570	10,931
物業租務	614	525
酒店及套房服務組合	928	598
物業及項目管理	132	86
集團營業額	17,244	12,140
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	3,074	3,397
	<u>20,318</u>	<u>15,537</u>

營業額不包括共同發展公司（集團攤佔之物業銷售所得除外）及上市與非上市聯營公司之營業額。

期內，本集團香港以外經營業務之營業額（包括共同發展公司之物業銷售）佔營業額約18%（2009年 - 23%）及來自以下地方：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
內地	2,617	3,515
新加坡	1,052	-
	<u>3,669</u>	<u>3,515</u>

期內各經營業務之收益貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月					
	總公司及附屬公司		共同發展公司		總額	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
物業銷售	4,145	4,193	1,664	1,468	5,809	5,661
物業租務	563	493	349	337	912	830
酒店及套房服務組合	249	171	102	70	351	241
物業及項目管理	55	50	-	-	55	50
	<u>5,012</u>	<u>4,907</u>	<u>2,115</u>	<u>1,875</u>	<u>7,127</u>	<u>6,782</u>
投資及財務					350	668
利息及其他融資成本					(101)	(165)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,508	3,228
共同發展公司					1,779	670
其他					67	28
稅項						
總公司及附屬公司					(852)	(1,303)
共同發展公司					(970)	(1,094)
非控股股東應佔溢利					(229)	(291)
					<u>8,679</u>	<u>8,523</u>
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					3,222	2,878
長江生命科技集團有限公司					22	116
總公司股東應佔溢利					<u>11,923</u>	<u>11,517</u>

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	153	335
減：資本化數目	(52)	(170)
	<u>101</u>	<u>165</u>
已售物業成本	10,660	6,090
售出可出售投資之得益	(65)	(16)
交易用投資之虧損/(得益)	102	(228)
售出投資物業之得益	-	(21)
	<u><u>-</u></u>	<u><u>(21)</u></u>

(3) 香港利得稅準備乃根據期內估計應課稅溢利以稅率16.5% (2009年 - 16.5%) 計算。香港以外稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以該地之已頒佈稅率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以適用之已頒佈稅率為基準計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	533	723
香港以外稅項	19	10
遞延稅項	300	570
	<u><u>852</u></u>	<u><u>1,303</u></u>

(4) 每股溢利乃根據總公司股東應佔溢利，以期內已發行股份2,316,164,338股 (2009年 - 2,316,164,338股) 計算。

(5) 本集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。個別物業項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金需由租客預繳。

於中期/年終結算日，本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年	二零零九年
	六月三十日 港幣百萬元	十二月三十一日 港幣百萬元
一個月內	4,999	491
二至三個月	43	27
三個月以上	10	8
	<u><u>5,052</u></u>	<u><u>526</u></u>

於中期/年終結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年	二零零九年
	六月三十日 港幣百萬元	十二月三十一日 港幣百萬元
一個月內	707	365
二至三個月	26	40
三個月以上	20	39
	<u><u>753</u></u>	<u><u>444</u></u>

(6) 香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則。採納於二零一零年一月一日起會計期間生效之香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響；至於仍未生效之香港財務報告準則，本集團現正評估其對本集團業績及財務狀況之影響。

(7) 本中期財務報表乃未經審核，但已由審核委員會作出審閱。