

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



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：12)

二零一零年度中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一零年六月三十日止六個月內，股東應佔未經審核之基本盈利(未計及投資物業公允價值變動)為港幣十三億一千九百萬元，較截至二零零九年六月三十日止六個月內之同期港幣二十一億零六百萬元減少港幣七億八千七百萬元或37%。盈利倒退主要由於期內有物業取消交易，因而產生之應佔虧損達港幣七億七千六百萬元，詳情已載於《財務回顧》一節。以此基本盈利計算，每股盈利為港幣0.61元(二零零九年：港幣0.98元)。

若計及投資物業公允價值變動(已扣減遞延稅項及非控股權益)，期內股東應佔盈利則為港幣七十六億五千八百萬元，較截至二零零九年六月三十日止六個月內之同期港幣四十三億七千萬萬元增加港幣三十二億八千八百萬元或75%。盈利增加主要由於截至二零一零年六月三十日止六個月期間集團應佔附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持有投資物業之公允價值變動金額(扣除遞延稅項)較截至二零零九年六月三十日止六個月期間增加合共港幣四十億七千五百萬元，惟部份被上述因物業交易取消而產生之港幣七億七千六百萬元應佔虧損所抵銷。每股盈利為港幣3.56元(二零零九年：港幣2.04元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣三角(二零零九年：港幣三角)予於二零一零年九月十四日登記在本公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。中期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有上述之中期股息外，新股份於發行後與本公司現有已發行股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃詳情之通函及有關選擇表格將寄予各股東。

以股代息計劃需待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一零年十月十五日派發及寄送各股東。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記

本公司將於二零一零年九月十日（星期五）至二零一零年九月十四日（星期二）（包括首尾兩天）期間，暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續。為符合資格享有上述中期股息，（i）如屬股東，所有過戶文件連同有關股票或（ii）如屬認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證證書及行使款項，須於二零一零年九月九日（星期四）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心 17 樓 1712-1716 室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

業績

綜合損益表

截至二零一零年六月三十日止六個月 - 未經審核

	附註	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
營業額	四、五	2,178	3,314
直接成本		<u>(1,536)</u>	<u>(1,775)</u>
		642	1,539
其他收入	六	99	112
其他收入淨額	六	52	36
其他營運(費用)/收入淨額	七	(109)	55
分銷及推廣費用		(381)	(216)
行政費用		<u>(618)</u>	<u>(612)</u>
未計入投資物業公允價值變動之經營 (虧損)/盈利		(315)	914
投資物業之公允價值增加	八	<u>7,126</u>	<u>2,456</u>
已計入投資物業公允價值變動之經營盈利		6,811	3,370
融資成本	九(a)	<u>(457)</u>	<u>(456)</u>
		6,354	2,914
應佔聯營公司盈利減虧損		1,392	1,365
應佔共同控制公司盈利減虧損		<u>1,135</u>	<u>969</u>
除稅前盈利	九	8,881	5,248
所得稅	十	<u>(1,544)</u>	<u>(832)</u>
本期盈利		<u>7,337</u>	<u>4,416</u>
應佔：			
本公司股東		7,658	4,370
非控股權益		<u>(321)</u>	<u>46</u>
本期盈利		<u>7,337</u>	<u>4,416</u>
每股盈利 - 基本及攤薄	十一(a)	<u>港幣3.56元</u>	<u>港幣2.04元</u>
經調整後每股盈利	十一(b)	<u>港幣0.61元</u>	<u>港幣0.98元</u>

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十二。

綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
附註		
本期盈利	<u>7,337</u>	<u>4,416</u>
本期其他全面收益：		
匯兌差額		
- 於換算境外公司財務報表時	278	(3)
- 於出售一間附屬公司時由權益重新分類至損益	(21)	-
現金流量對沖		
- 公允價值變動之有效部份(扣除稅項後)	(395)	321
- 由權益重新分類至損益(扣除稅項後)	7	(71)
可供出售權益證券		
- 公允價值變動	(72)	224
- 於出售時由權益重新分類至損益	(14)	7
物業重估儲備於出售以下項目時由權益重新分類至損益		
- 一間附屬公司	-	(39)
- 固定資產	-	(19)
應佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益	<u>(5)</u>	<u>26</u>
	<u>(222)</u>	<u>446</u>
本期全面收益總額	<u><u>7,115</u></u>	<u><u>4,862</u></u>
應佔：		
本公司股東	7,439	4,816
非控股權益	<u>(324)</u>	<u>46</u>
本期全面收益總額	<u><u>7,115</u></u>	<u><u>4,862</u></u>

綜合資產負債表
於二零一零年六月三十日

		於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核及重列) 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		79,990	70,296
無形經營權		491	508
聯營公司權益		36,302	35,569
共同控制公司權益		17,206	16,711
衍生金融工具		468	516
其他金融資產		1,786	1,919
遞延稅項資產		443	156
		136,686	125,675
流動資產			
購買物業訂金		4,837	5,894
存貨		56,024	41,541
應收賬款及其他應收款	十三	4,891	7,365
保管賬存款		58	46
現金及現金等價物		19,895	10,525
		85,705	65,371
分類為待出售之資產		-	196
		85,705	65,567
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	4,684	5,359
銀行借款及透支		7,331	4,858
本期稅項		898	713
		12,913	10,930
分類為待出售之資產之相關負債		-	39
		12,913	10,969
流動資產淨值		72,792	54,598
總資產減流動負債		209,478	180,273

綜合資產負債表
於二零一零年六月三十日(續)

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核及重列) 港幣百萬元
	<i>附註</i>	
非流動負債		
銀行借款	37,809	24,157
擔保票據	6,981	6,994
同母系附屬公司借款	8,440	2,210
衍生金融工具	992	557
遞延稅項負債	10,381	8,845
	<u>64,603</u>	<u>42,763</u>
資產淨值	<u>144,875</u>	<u>137,510</u>
資本及儲備		
股本	4,330	4,294
儲備	<u>135,609</u>	<u>128,833</u>
本公司股東應佔權益總額	139,939	133,127
非控股權益	<u>4,936</u>	<u>4,383</u>
權益總額	<u>144,875</u>	<u>137,510</u>

附註

一 業績審閱

簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於將寄發予股東之中期財務報告內。此外，簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

二 編製基準

簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」之規定。

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表中反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

管理層須在編製符合《香港會計準則》第三十四號之簡明中期財務報表時作出會影響政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。

三 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之一項新《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》修訂及新詮釋。其中，下列變動與本集團之財務報表相關：

《香港會計準則》第一號(經修訂)	財務報表之呈報
《香港會計準則》第二十三號(經修訂)	借貸成本
《香港會計準則》第二十七號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
《香港財務報告準則》第三號(經修訂)	業務合併
《香港財務報告準則》第七號(修訂本)	金融工具：披露
《香港財務報告準則》第八號	業務經營分部
《香港財務報告準則》(二零零八年修訂本)	優化《香港財務報告準則》 (二零零八年)
《香港財務報告準則》(二零零九年修訂本)	優化《香港財務報告準則》 (二零零九年)
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 - 詮釋第十五號	房地產建造協議

採納《香港會計準則》第二十三號(經修訂)及《香港(國際財務報告詮釋委員會)》- 詮釋第十五號並無對簡明中期財務報表造成重大影響，此乃由於該等修訂及詮釋與本集團已採納之政策一致。此外，《香港財務報告準則》第七號(修訂本)並不載有特定適用於中期報告之任何額外披露規定。其餘以上變動對簡明中期財務報表之影響如下。

(a) 《香港會計準則》第一號(經修訂)「財務報表之呈報」

由於採納《香港會計準則》第一號(經修訂)，於期內因與股東（以股權持有人身份）進行之交易而產生之權益變動詳情，乃於經修訂之綜合權益變動表內與其他收入及支出分開呈報。倘若所有其他收入及支出項目於本期間確認作損益之一部分，則於綜合損益表中呈列，否則於新主要報表「綜合全面收益表」中呈列。綜合全面收益表及綜合權益變動表之新格式已於簡明中期財務報表中採納。此呈列方式之變動對任何呈列期間之已呈報損益、總收入及支出或資產淨值並無影響。

三 會計政策變動(續)

(b) 《香港會計準則》第二十七號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

《香港會計準則》第二十七號(經修訂)已刪除收購前盈利產生之股息應確認為於被投資方之投資賬面值減少(而非收入)之規定。因此,自二零一零年一月一日起,自附屬公司應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後盈利),將於本公司損益內確認,而於被投資方之投資賬面值將不會調減,惟賬面值被評定為因被投資方宣派股息而減值則除外。在該等情況下,除於損益內確認股息收入外,本公司將確認減值虧損。根據過渡條文,此新政策於生效之後始應用並適用於本期或未來期間之任何應收股息,及先前期間並無重列。

《香港會計準則》第二十七號(經修訂)亦規定倘若母公司於附屬公司之擁有權權益之變動並無令母公司失去控制權,此變動將會按權益交易方式入賬並將不再產生商譽、或收益或虧損。倘若該變動令母公司失去對附屬公司之控制權,則該變動將會按出售該附屬公司之全部權益方式入賬,而所產生之收益或虧損於損益中確認。任何剩餘權益將按重新收購該權益形式以公允價值確認,而公允價值與賬面值之差額將於損益中確認。根據過渡條文,此新政策於生效之後始應用並對本期之已呈報損益及資產淨值並無影響。

(c) 《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」

因採納《香港財務報告準則》第三號(經修訂),倘若業務合併分階段進行(除現有附屬公司者外),於被收購方的現有權益應按每個收購日的公允價值重新計量,任何產生之收益或虧損應於損益內確認。以往,此等收益或虧損均須與商譽抵銷。本集團已對由二零一零年一月一日以後發生之交易採納《香港財務報告準則》第三號(經修訂)。採納《香港財務報告準則》第三號(經修訂)對本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明中期財務報表並無重大影響。

(d) 《香港財務報告準則》第八號「業務經營分部」

《香港財務報告準則》第八號取代《香港會計準則》第十四號「分部報告」,規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行,而本集團主要營運決策人就各個須報告分部呈報之金額作為評估分部表現及就營運事宜作出決策。這有異於過往年度將本集團財務報表按相關活動及地域劃分之分部將分部資料分開列入為呈列方式。採納《香港財務報告準則》第八號讓分部資料之呈列方式與對本集團高層行政管理人員之內部呈報更趨一致。相應金額已按與經修訂分部資料一致之基準提供。

三 會計政策變動(續)

(e) 優化《香港財務報告準則》(二零零八年)

「優化《香港財務報告準則》(二零零八年)」載有《香港會計準則》第四十號「投資物業」之修訂。根據此修訂，在建投資物業於能可靠地計量其公允價值之時及建造完成日兩日期中之較早者以公允價值入賬。任何收益或虧損均將在損益中確認，與應用於所有其他以公允價值入賬之投資物業之會計政策一致。以往此類物業按成本列賬，直至建造完成為止，並在建造完成時按公允價值入賬而所產生之收益或虧損在損益中確認。

根據過渡條文，《香港會計準則》第四十號之修訂於生效之後始應用，且採納此修訂導致截至二零一零年六月三十日止六個月本公司股東應佔盈利增加港幣107,000,000元(即在建投資物業(以往以成本值入賬)之公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益後))。先前期間並無重列。

(f) 優化《香港財務報告準則》(二零零九年)

「優化《香港財務報告準則》(二零零九年)」載有《香港會計準則》第十七號「租賃」之修訂，此修訂刪除對沒有限定使用年限的土地之租賃在一般情況下歸類為經營租賃(除預期在租賃期結束時土地擁有權會轉予承租人外)之指引。根據此修訂，租賃期為數十年或更長之土地租賃可能歸類為融資租賃(即使在租賃期結束時土地擁有權不會轉予承租人)，此乃由於在此等安排下絕大部份風險及報酬已轉予承租人而租賃資產的現值被視為微不足道。

此新政策獲追溯應用，並由於此修訂，若干土地之租賃(其賬面值於二零零九年十二月三十一日為港幣976,000,000元及於二零一零年六月三十日為港幣966,000,000元)已重新分類為融資租賃並計入「固定資產」內(之前計入「經營租約下自用租賃土地權益」內)。重新分類對任何呈列期間之已呈報損益或資產淨值並無影響。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團在截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效之新準則、詮釋及準則修訂。本集團並無提早採納任何該等新或經修訂之香港財務報告準則。

四 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入、建築工程收入、基建項目收入、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入（主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理收入及代理人服務、及提供清潔和保安服務收入）。

主要項目分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售物業 (註(i))	2,688	1,558
減：取消銷售交易 (註(ii))	(2,670)	(445)
	18	1,113
租金收入	1,494	1,382
建築工程	10	231
基建項目	148	143
酒店業務	92	67
百貨業務	148	128
其他	268	250
	2,178	3,314

註：

- (i) 銷售物業營業額內包括一項為數港幣42,000,000元（二零零九年：港幣96,000,000元）之款項乃源自本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益而產生之本集團應佔銷售所得款項。
- (ii) 於本期內，本集團接獲天匯二十個單位之買方書面要求取消上年度已簽訂之買賣協議。根據簽訂之買賣協議條款，本集團沒收之訂金為樓價款之5%，並向有關買方退回本集團已收取超出樓價款之5%之其他款項。受期內天匯及另一項目取消銷售之影響，本集團確認取消交易虧損港幣1,516,000,000元（即收入扣除直接及相關成本之減少金額）及存貨增加港幣1,129,000,000元。經計及稅項及非控股權益後，本集團應佔取消交易虧損為港幣776,000,000元（當中有關天匯二十個單位取消銷售交易之金額為港幣734,000,000元）。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團確認取消交易虧損港幣87,000,000元（即收入扣除直接及相關成本之減少金額）及存貨增加港幣358,000,000元。此類取消交易虧損於以往期間呈列於其他營運(費用)/收入淨額中。經計及稅項及非控股權益後，本集團應佔取消交易虧損為港幣87,000,000元。

五 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團於首次採納《香港財務報告準則》第八號及按照與向本集團高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。

物業發展	：	發展和銷售物業
物業租賃	：	出租物業
建築工程	：	樓宇建造工程
基建項目	：	投資基建項目
酒店業務	：	酒店經營及管理
百貨業務	：	百貨公司經營及管理
其他	：	提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、提供清潔及保安服務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團高層行政管理人員根據下列基準監控各須報告分部之業績。

收入與支出乃參考來自各個須報分部之收入及各個須報分部所產生之支出分配到該等分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息、存貨撇減、投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸於個別分部之項目（如未分配之總公司或企業費用）之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一零年六月三十日止六個月有關向本集團高層行政管理人員提供之資源配置及分部表現評估資料如下：

五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	物業發展 港幣百萬元 (附註四)	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零一零年六月三十日止六個月									
來自外間之收入	18	1,494	10	148	92	148	268	-	2,178
分部間收入	-	94	211	-	-	-	15	(320)	-
須報告分部之收入	<u>18</u>	<u>1,588</u>	<u>221</u>	<u>148</u>	<u>92</u>	<u>148</u>	<u>283</u>	<u>(320)</u>	<u>2,178</u>
須報告分部之業績	<u>(1,118)</u>	<u>908</u>	<u>(14)</u>	<u>128</u>	<u>19</u>	<u>25</u>	<u>106</u>		<u>54</u>
銀行利息收入									41
存貨撇減	(1)	-	-	-	-	-	-		(1)
未分配之總公司及企業 費用淨額									<u>(409)</u>
經營虧損									(315)
投資物業之公允價值增加									7,126
融資成本									<u>(457)</u>
									6,354
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									1,392
應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii))									<u>1,135</u>
除稅前盈利									8,881
所得稅									<u>(1,544)</u>
本期盈利									<u>7,337</u>

五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	物業發展 港幣百萬元 (附註四)	物業租賃 港幣百萬元	建築工程 港幣百萬元	基建項目 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	撇銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零九年六月 三十日止六個月									
來自外間之收入	1,113	1,382	231	143	67	128	250	-	3,314
分部間收入	-	113	947	-	-	-	26	(1,086)	-
須報告分部之收入	<u>1,113</u>	<u>1,495</u>	<u>1,178</u>	<u>143</u>	<u>67</u>	<u>128</u>	<u>276</u>	<u>(1,086)</u>	<u>3,314</u>
須報告分部之業績	<u>189</u>	<u>836</u>	<u>3</u>	<u>109</u>	<u>(4)</u>	<u>16</u>	<u>79</u>		1,228
銀行利息收入									79
存貨撇減	(14)	-	-	-	-	-	-		(14)
未分配之總公司及企業 費用淨額									<u>(379)</u>
經營盈利									914
投資物業之公允價值增加									2,456
融資成本									<u>(456)</u>
									2,914
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(i))									1,365
應佔共同控制公司盈利減 虧損(註(ii))									<u>969</u>
除稅前盈利									5,248
所得稅									<u>(832)</u>
本期盈利									<u>4,416</u>

五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 於本期內，由聯營公司物業發展及物業租賃之活動所產生之本集團應佔收入總額分別為港幣196,000,000元（二零零九年：港幣595,000,000元）及港幣254,000,000元（二零零九年：港幣245,000,000元）。

本期之本集團應佔聯營公司盈利減虧損內有一筆為數港幣78,000,000元（二零零九年：港幣159,000,000元）之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣337,000,000元（二零零九年：港幣183,000,000元）之盈利乃源自物業租賃分部（經計及期內投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項後）金額港幣167,000,000元（二零零九年：港幣34,000,000元））。

- (ii) 於本期內，由共同控制公司物業發展及物業租賃之活動所產生之本集團應佔收入總額分別為港幣69,000,000元（二零零九年：港幣367,000,000元）及港幣587,000,000元（二零零九年：港幣528,000,000元）。

本期之本集團應佔共同控制公司盈利減虧損內有一筆為數港幣42,000,000元（二零零九年：港幣165,000,000元）之盈利乃源自物業發展分部，及另一筆為數港幣998,000,000元（二零零九年：港幣746,000,000元）之盈利乃源自物業租賃分部（經計及期內投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項後）金額港幣608,000,000元（二零零九年：港幣416,000,000元））。

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團固定資產、無形經營權、聯營公司權益及共同控制公司權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置，固定資產乃根據該資產之實物之所在地、就無形經營權而言則指其被分配業務之所在地、而就聯營公司權益及共同控制公司權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	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	於二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港 (為註冊所在地)	1,630	2,913	109,996	105,954
中國內地	548	401	23,993	17,130
	<u>2,178</u>	<u>3,314</u>	<u>133,989</u>	<u>123,084</u>

五 分部報告(續)

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之 減值虧損/(減值虧損撥回)	
	截至六月三十日止六個月		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	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
物業發展	-	-	88	(9)
物業租賃	9	7	-	(2)
建築工程	6	1	-	-
基建項目	21	24	-	-
酒店業務	28	31	-	-
百貨業務	2	2	-	-
其他	22	34	(2)	(3)
	88	99	86	(14)

六 其他收入及其他收入淨額

	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
<i>其他收入</i>		
銀行利息收入	41	79
其他利息收入	15	7
其他	43	26
	99	112
<i>其他收入淨額</i>		
出售固定資產盈利淨額	4	51
外幣兌換收益/(虧損)淨額	23	(8)
出售可供出售權益證券收益/(虧損)	12	(7)
其他	13	-
	52	36

七 其他營運(費用)/收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售附屬公司收益淨額(註)	47	48
應收貿易賬款之(減值虧損)/減值虧損撥回 (附註五(c))	(86)	14
存貨撇減	(1)	(14)
壞賬撇除	(36)	(1)
其他	(33)	8
	<u>(109)</u>	<u>55</u>

註：

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團完成出售其於馬鞍山環通公路發展有限公司之全部權益，本集團因而確認出售附屬公司收益淨額港幣47,000,000元。

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，本集團以總代價港幣60,000,000元出售一間從事物業租賃之附屬公司。該項出售錄得出售附屬公司收益淨額港幣48,000,000元。

八 投資物業之公允價值增加

投資物業已於二零一零年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行(其部份職員為香港測量師學會之資深會員，對被估值之物業所在地區及類別具有近期相關之經驗)進行估值。估值乃以個別物業之市值為準則(按物業現況)，參照市場類似交易個案，及在合適情況下將淨租金收入資本化，並計入租約屆滿後續約時淨租金收入增加之潛在能力。

九 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	363	377
須於五年內全部償還之借款之利息	76	66
須於五年後償還之借款之利息	152	89
其他借貸成本	72	32
	<u>663</u>	<u>564</u>
減：資本化之數額*	<u>(206)</u>	<u>(108)</u>
	<u>457</u>	<u>456</u>

* 借貸成本乃根據年利率2.23%至5.64%(二零零九年：2.05%至6.44%)之息率資本化。

九 除稅前盈利（續）

除稅前盈利已扣除(計入)下列各項：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	681	681
界定供款退休計劃之供款	28	28
	<u>709</u>	<u>709</u>
(c) 其他項目：		
固定資產之攤銷及折舊	74	77
減：資本化之數額	(7)	(1)
	<u>67</u>	<u>76</u>
無形經營權之攤銷	21	23
銷售成本		
- 待銷售之建成物業(註)	1,826	751
- 存貨	128	120
可供出售上市權益證券投資股息收入	(16)	(15)
註：		

待銷售之建成物業之銷售成本內有一項為數港幣9,000,000元(二零零九年：港幣33,000,000元)之款項乃源自本集團與一間聯營公司共同發展項目之權益(披露於附註四內)而產生之本集團應佔銷售成本。

十 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	178	172
香港以外稅項撥備	54	88
土地增值稅撥備	3	13
	<u>235</u>	<u>273</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	1,309	559
	<u>1,544</u>	<u>832</u>

香港利得稅撥備是按本期之估計應課稅盈利以16.5%(二零零九年：16.5%)之稅率計提。

香港以外稅項撥備則按本期在有關稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利以本期適用之稅率計提。

本集團於中國內地開發作銷售用途的物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

於綜合損益表扣除之遞延稅項主要是源自本期內本集團投資物業之公允價值增加而引致之應課稅暫時性差異。

十一 每股盈利

- (a) 每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣7,658,000,000元(二零零九年：港幣4,370,000,000元)及期內已發行普通股之加權平均股數2,150,000,000股普通股(二零零九年：2,147,000,000股普通股)，計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬股	二零零九年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	2,147	2,147
就以股代息而發行之股份之加權平均股數	3	-
本期及於六月三十日普通股之加權平均股數	<u>2,150</u>	<u>2,147</u>

於本期間及前期間，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於若包括截至二零一零年六月三十日止六個月期間內已發行認股權證之具攤薄盈利之潛在普通股將引致反向攤薄效果，且於截至二零零九年六月三十日止六個月期間並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

- (b) 經調整後每股盈利乃按以下經調整之本公司股東應佔盈利而計算。

	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
本公司股東應佔盈利	7,658	4,370
投資物業公允價值變動之影響	(7,126)	(2,456)
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	1,506	632
應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)之影響		
- 聯營公司	(167)	(34)
- 共同控制公司	(608)	(416)
非控股權益之影響	56	10
用以計算經調整後每股盈利之經調整後盈利	<u>1,319</u>	<u>2,106</u>

十二 股息

(a) 屬於本中期應付予本公司股東的股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於結算日後宣派之中期股息(二零零九年： 第二次中期股息)每股港幣3角(二零零九年： 每股港幣3角)	<u>650</u>	<u>644</u>

於結算日後宣派之中期股息並不確認為於結算日之負債。

(b) 屬於上一期間，並於本中期內核准/宣派及支付予本公司股東的股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
屬於上一期間，並於本期內核准/宣派及支付的 末期股息(二零零九年：第一次中期股息) 每股港幣7角(二零零九年：每股港幣3角)	<u>1,503</u>	<u>644</u>

十三 應收賬款及其他應收款

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收分期款	2,192	4,709
應收賬款、預付費用及按金	2,464	2,389
應收客戶合約工程款	14	10
應收聯營公司款項	209	250
應收共同控制公司款項	<u>12</u>	<u>7</u>
	<u>4,891</u>	<u>7,365</u>

十三 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,139	4,572
逾期一個月至三個月	66	78
逾期三個月至六個月	23	42
逾期超過六個月	458	601
	<u>2,686</u>	<u>5,293</u>

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的按金以減低潛在信貸風險。有關收費橋樑之應收通行費收入，此乃根據本集團與杭州市“四自”工程道路綜合收費管理處(一所位於中國內地杭州市之相關政府機構)(「杭州政府機構」)訂立之協議條款由杭州政府機構自二零零四年一月起代本集團收取。至於其他應收賬款，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，使有關之信貸風險減低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損撥備。

十四 應付賬款及其他應付款

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	3,682	4,395
租約及其他按金	772	730
已收預售樓宇訂金	60	50
應付聯營公司款項	54	46
應付共同控制公司款項	112	126
衍生金融工具	4	12
	<u>4,684</u>	<u>5,359</u>

應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	463	816
於一個月後但三個月內到期	366	446
於三個月後但六個月內到期	240	287
於六個月後到期	1,414	1,417
	<u>2,483</u>	<u>2,966</u>

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號 - 「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

發行股份

於期內，本公司就以股取代二零零九年度末期現金股息已按每股市值港幣47.11元發行18,610,071股股份及就紅利認股權證持有人以每股港幣58元之行使價行使認股權證而發行57股股份。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除上述發行股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年八月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績報告。

企業管治常規守則

截至二零一零年六月三十日止六個月內，除本公司並無根據企業管治常規守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

本公司非常榮幸能成為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

管理層討論及分析

業務回顧

香港業務

物業銷售

本港樓市於期內初段交投暢旺，帶動樓價持續攀升。香港特別行政區政府因此提出多項冷卻樓市措施，除早前對港幣二千萬元以上的樓宇買賣降低可予按揭成數外，亦提高其印花稅稅率，其後更接連推出「九招十二式」等多項新增規管政策。與此同時，由於本地住宅物業交投之中，內地買家所佔之比重已日漸增加，因此內地對當地樓市及信貸所作出之收緊政策，對本地樓市亦帶來一定衝擊。置業人士及投資者均轉趨審慎，令樓市步入整固，當中以備受打擊之豪宅市場最為明顯。惟在新建住宅供應有限、就業改善、資金充裕及息率低企等多項利好因素所支持下，置業人士近期已回復信心。加上自二零一零年六月起，每次政府拍賣土地均屢創佳績，亦有助本港樓市重拾升勢。

期內集團相繼推出多個住宅項目，當中包括大埔比華利山別墅三期富匯半島、沙田名家匯及元朗翠峰，銷情均相當理想。為把握樓市之暢旺氣氛，集團亦同時重推比華利山別墅一期、御景峰、星匯居、百匯軒、嘉亨灣及翔龍灣等多個深受歡迎之樓盤，以滿足廣大客戶需求。連同期內所售出之大約六萬平方呎優質工商物業，集團於截至二零一零年六月三十日止之六個月，自佔之香港物業銷售收入總額為港幣二十六億四千二百萬元(並不包括取消交易之買賣，當中涉及下述之二十個天匯單位)。

誠如於二零一零年三月三十日刊發之二零零八/二零零九全期業績公佈，及二零零九年年報所載，截至二零零九年十二月三十一日止十八個月之物業銷售金額包括售出二十五個「天匯」單位所得之港幣三十二億八千萬港元。集團佔該豪宅項目六成權益，有關該二十五個單位(當中有二十四個單位，於二零零九年十二月三十一日並未完成買賣)之銷售金額及稅後盈利，乃按照符合香港公認會計原則兼集團一貫奉行之會計政策而確認入賬。

於二零一零年六月中旬，該二十四個單位當中之四個單位已完成買賣，集團除已收足全數樓價，以及逾期成交利息共約港幣一千一百萬元外，並無就該四個單位作出減價，亦無就樓價向買方提供任何融資。

集團於二零一零年六月，接獲其餘二十個單位之買方書面要求取消買賣協議。集團以賣方及各買方雙方同意之方式取消該二十個單位早前之交易。依據政府就預售未建成住宅單位實施之同意方案訂立之標準合約而簽訂之買賣協議條款，集團沒收之訂金為樓價 5%，而集團本已收取並超出樓價 5% 之其他款項，則須向有關買方退回。集團因此就該二十個取消交易之單位，沒收訂金共約港幣一億三千三百萬元，而該二十個單位取消交易所錄得之應佔虧損約為港幣七億三千四百萬元。

為使該二十個單位可隨時按集團意願重新推售，集團同意取消該批單位之交易。此舉可避免冗長且所費不菲之官司糾纏，兼且原有買家均以象徵式發行股本之有限公司名義購入有關單位（此乃本港豪宅買家普遍採用之方式），當有關單位重售時縱有樓價差價產生，向原有買家興訟索償亦難有所得。對於結算年度整體而言，該取消交易之損失將會跟隨該二十個單位於本年內售出之情況而相應減少。

該二十四個「天匯」單位之買賣，均為與集團毫無關係之買家之正常及真確交易，而此竟引來無理及失實之指責，實在令人深感遺憾。惟集團亦不懼該等指責，並將一如既往以真誠及務實之手法經營其日常業務。

「天匯」位處優越地段，設計獨特兼且用料考究，集團對該項目各單位之銷售及租賃均充滿信心。

於二零一零年六月三十日，集團尚有下列主要發展項目逾 840 個住宅單位可供出售：

(一) 主要開售中之項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 尚餘及有待出售 住宅單位數目	尚餘住宅 單位面積 (平方呎)
1. 淺月灣一期 大埔露輝路 28 號	283,200	226,561	住宅	100.00	29	93,342
2. 淺月灣二期 大埔露屏路 1 號	228,154	182,545	住宅	100.00	46	137,952
3. 比華利山別墅一期 大埔三門仔路 23 號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	83 (註二)	270,862 (註二)
4. 星匯居 長沙灣通州街 500 號	35,629	320,659	商住	100.00	26	26,990
5. 百匯軒 旺角荔枝角道 33 號	9,600	84,090	商住	100.00	16	15,060
6. 御景峰 上水清曉路 8 號	45,779	228,860	住宅	100.00	37	34,374
7. 天匯 半山干德道 39 號	56,748	229,255	住宅	60.00	41 (註三)	141,581 (註三)
8. 名家匯 沙田顯泰街 18 號	95,175	358,048	住宅	100.00	141	328,065
9. 翠峰 元朗唐人新村 孖峰嶺路 23 號	78,781	78,781	住宅	100.00	27	51,414
10. 富匯半島 比華利山別墅三期 大埔三門仔路 23 號	982,376 (註一)	1,165,240 (註一)	住宅	90.10	142	622,697
				小計：	588	1,722,337
				集團自佔面積：		1,577,243

註一：整個比華利山別墅項目之地盤總面積及總樓面面積分別為 982,376 平方呎及 1,165,240 平方呎。

註二：該期比華利山別墅另有 30 座洋房持作投資用途。

註三：另有 17 個住宅單位持作投資用途。

(二)未開售項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	土地用途	集團所佔權益 (%)	住宅	
					單位數目	單位面積 (平方呎)
1. 粉嶺上水市地段 76 號	42,884	34,308	住宅	100.00	16	34,308
2. 港島南區赫蘭道 11,12,12A,12B	43,492	32,619	住宅	44.42	4	32,619
3. 翠匯軒 佐敦廣東道 600 號	3,644	32,795	商住	100.00	62	27,311
4. 灣仔告士打道 210-216 號	11,545	115,458	住宅	100.00	177	115,458
				小計：	259	209,696
				集團自佔面積：		191,566
				主要發展項目可供開售住宅單位總數目及面積 (上述第一項及第二項之總數)：	847	1,932,033
				集團自佔面積總計：		1,768,809

土地儲備

於二零一零年六月三十日，以自佔樓面面積計，集團於本港擁有土地儲備約二千零七十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
發展中或待發展之項目	8.6
待售物業存貨	1.7
已建成收租物業	9.4
酒店物業	1.0
合共：	20.7

此外，集團另有停車場收租面積約二百八十萬平方呎。

集團看好後市，大力發展市區舊樓重建項目，同時手上農地也有相當數目位於政府規劃中之新發展區，估計未來數年集團之土地儲備可倍增，舊樓之收購成本及農地之補地價均較土地公開競投之成交價為低，對集團未來的業績貢獻極有裨益。

(I) 農地

近期由於再購入約七百三十萬平方呎之農地，令集團於二零一零年六月三十日所持有之農地土地面積增加至約四千零一十萬平方呎，並續為全港擁有最多農地之發展商。

期內，集團為位於元朗大棠丈量約份第 116 約地段第 5369 號之住宅地盤，完成更改土地用途之手續，涉及之補地價金額港幣二十三億三千四百八十萬元亦已悉數支付。該項目總樓面面積約一百一十七萬五千平方呎，當中集團應佔權益為 79.03%，即約九十三萬平方呎。此外，位於元朗和生圍之濕地復修及住宅項目，佔地約二百三十萬平方呎，將發展成為優質低密度住宅，並提供約八十九萬五千平方呎樓面面積。集團現正與政府磋商換地，而換地所需之補地價條件及金額均已取得並在考慮當中。連同早前已斥資港幣九十五億九千六百九十五萬元繳付補地價金額之沙田烏溪沙地盤，集團於更改土地用途方面繼續取得重大進展。

農地更改土地用途

	自佔樓面面積 (平方呎)
已更改土地用途及開發中之項目	
1. 沙田烏溪沙	1,670,000
2. 元朗大棠丈量約份第 116 約地段第 5369 號	930,000
小計 (註):	<u>2,600,000</u>
將近完成更改土地用途之主要項目	
3. 元朗和生圍	895,000
總計:	<u><u>3,495,000</u></u>

註: 烏溪沙及大棠地盤之補地價，分別約為每平方呎樓面地價港幣三千二百五十三元，以及港幣一千九百八十六元。

此外，集團積極配合政府之發展規劃，並將就下列座落於「新界東北新發展區初步發展藍圖」內之地盤，於條件成熟時，申請更改土地用途以希望取得更充裕之可發展用地，預計自佔樓面面積大約如下：

	總土地面積 (平方呎)	自佔樓面面積 (平方呎)
1. 洪水橋	3,000,000	6,000,000
2. 烏鴉落陽	2,700,000	6,000,000
3. 坪輦	2,000,000	1,500,000
4. 上水古洞北	400,000	1,500,000
合共:	<u><u>8,100,000</u></u>	<u><u>15,000,000</u></u>

(II) 市區舊樓重建

誠如二零零九年年報所披露，集團已購入十一個市區項目大部份業權作日後重建之用。期內，集團除繼續對該十一個市區項目增購業權外（其業權份數現均已達至申請強行拍賣作重建之要求），亦積極在市場上物色其他舊樓，集團於期內再購入三項市區項目之大部份業權：

近期購入之市區舊樓項目

	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之樓面 (平方呎)
早前購入而業權份數已達至申請強行拍賣作重建要求之項目		
1. 香港皇后大道西 450-456G 西環大樓	29,875	268,482
2. 香港西環保德街 30-38 號及加倫臺 36 號	7,310	61,103
3. 香港歌頓道 1 至 7A 號	7,423	61,280
4. 香港鴨脷洲大街 62-76 號	7,953	65,852
5. 九龍土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、 庇利街 2-20 號及 崇志街 18A-30 號馬頭圍大廈	23,031	207,279
6. 九龍大角咀利得街 11-33 號海安樓	19,600	166,600
7. 九龍深水埗大埔道 186-188 號	8,234	70,242
8. 九龍界限街 45-49 號及 西洋菜北街 189-195 號 強富大廈	5,880	52,919
9. 九龍土瓜灣炮仗街 162-168 號及 馬頭角道 50-64 號	11,700	105,300
10. 九龍深水埗福榮街 184-198 號	8,458	71,367
11. 九龍九龍城沙浦道 75-81 號	3,582	32,238
小計:	133,046	1,162,662

期內購入大部份業權之項目

1. 九龍深水埗西洋菜北街 456-462A 號	12,300	98,400
2. 九龍長沙灣福華街 565-577 號	7,350	58,800
3. 九龍深水埗南昌街 1-19 號	8,625	77,626
小計:	28,275	234,826
總計:	161,321	1,397,488

以上十四項市區項目收購價預計為港幣五十四億元，折合每平方呎樓面地價約為港幣三千九百元。

另有二十八項位處各市區交通樞紐之收購項目仍在進行中。當成功收購後，預計可額外提供自佔樓面共約三百六十萬平方呎：

	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之樓面 (平方呎)
中西區	88,695	703,035
港島東	79,122	733,122
何文田	66,082	528,161
深水埗	62,780	560,441
大角咀	51,001	459,010
銅鑼灣	34,346	334,026
香港仔	31,647	205,311
灣仔	8,084	72,756
合共:	421,757	3,595,862

連同現時已購入大部份業權之十四個項目，集團之市區重建項目將增至四十二項。而當收購逐一落實並能成功重建時，所得之樓面面積總數預計可達約五百萬平方呎。

此外，城市規劃委員會已批准北角京華道 14-30 號之地盤轉作住宅發展之用，集團現正向政府申請更改土地用途，該項目預計將發展成為兩座臨海大廈，共可建住宅樓面面積約二十二萬四千平方呎。另改建界限街九龍麗東酒店亦將提供約六萬平方呎之自佔發展樓面面積。九龍油塘灣之大型住宅合作發展項目，亦已向城市規劃委員會提交總體大綱圖以作審批。預計該項目總樓面面積約四百四十六萬平方呎，當中集團佔約八十二萬平方呎。連同其他正在籌劃重建或更改物業用途之項目，集團原先擁有之物業將可提供自佔市區商住樓面約二百萬平方呎，表列如下：

原有物業重建項目

	地盤面積 (平方呎)	預計未來 建成後之樓面 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來建成 後自佔之樓面 (平方呎)
1. 香港黃竹坑道 19-21 號	14,298	214,470	50.00	107,235
2. 香港中環砵甸乍街 45-47 號/ 伊沙里	9,067	93,733	19.095	17,898
3. 九龍界限街 66 號 九龍麗東酒店	6,750	60,605	100.00	60,605
4. 九龍塘喇沙利道 25 號	13,467	24,241	100.00	24,241
5. 香港山頂盧吉道 29 號	23,653	11,826	100.00	11,826
6. 九龍九龍灣宏光道 8 號 巨星中心	21,528	258,336	100.00	258,336
7. 香港柴灣利眾街 24 號	11,590	173,842	100.00	173,842
8. 九龍長沙灣永康街 59-61 號/ 琮林街 88-92 號	24,854	298,248	100.00	298,248
9. 香港北角京華道 14-30 號	37,566	224,828	100.00	224,828
10. 九龍油塘灣	878,962	4,394,808	18.4357	810,214
合共:	1,041,735	5,754,937		1,987,273

收租物業

於二零一零年六月三十日，集團於本港擁有已建成自佔收租物業約九百四十萬平方呎，當中商場或零售舖位佔四百五十萬平方呎，寫字樓佔三百四十萬平方呎，工貿商廈佔九十萬平方呎，住宅及套房酒店則佔六十萬平方呎。集團之收租物業分佈廣泛，當中有 25% 座落於香港島，33% 位於九龍，而其餘 42% 則位於新界(大部份為商場)。除位於東九龍之新近落成項目外，集團旗下主要出租物業於二零一零年六月三十日之出租率為 98%。

自踏入二零一零年，各類型物業之租務市場均錄得顯著回升。期內集團在本港之租金總收入(連同旗下聯營公司及共同控制公司所持有之收租物業應佔收益)較去年同期增加 7% 至港幣二十一億三千二百萬元。至於租金收入淨額則為港幣十五億二千八百萬元，較去年同期增加 8%。

本地市民消費意欲強勁，加上訪港旅客人數持續增加，尤以內地旅客之增幅更為顯著，本地零售市道錄得可觀增長。集團旗下各大型購物商場，除部份正進行裝修或重整租戶組合外，於期終時均近乎全部租出。

由於本港經濟持續復甦，以及金融業界業務增長理想，集團旗下位於核心商業區之優

質寫字樓物業（如中環國際金融中心及北角友邦廣場）均近乎全部租罄。近年高速發展之商貿中心 — 東九龍，集團在此區所擁有之約二百萬平方呎新建高級寫字樓及工廈樓面，租務表現亦相當不俗，其平均出租率由二零零九年十二月三十一日之 60% 增長至二零一零年六月三十日之 80%。當中如位於觀塘之宏利金融中心，二零一零年六月三十日之出租率為 83%，較二零零九年十二月三十一日所錄得之 66% 大幅提升。至於新蒲崗之國際商貿中心於二零一零年六月三十日之出租率為 81%，相對二零零九年十二月三十一日之出租率則為 74%。

本港經濟持續改善，吸引海外僱員回流，對豪宅之租賃需求大增。加上部份業主見豪宅銷情暢旺而將其物業轉租為售，更令市場上可供租賃之供應進一步減少，因此豪宅及服務式住宅之租務表現均非常理想。四季匯套房酒店深受從事法律、銀行及金融機構的海外僱員歡迎，入住率及房租增長均相當出眾。至於位處半山之豪華大宅惠苑，於二零一零年六月底之出租率亦高達 100%，新租約及現有租戶續租均錄得可觀的租金升幅。

期內，集團完成屯門時代廣場南翼第一期翻新工程，而上環金龍中心之設施改善工程亦已圓滿結束。此外，彌敦道九龍行之外牆翻新，以及屯門時代廣場南翼第二期翻新工程均進展良好，預計可於二零一一年年初竣工。馬鞍山新港城中心之翻新工程則將緊接於二零一一年展開，而集團亦正積極為元朗千色廣場及荃灣城市中心一期籌劃翻新工作。

酒店及零售

期內環球經濟改善，旅客外遊意欲提升，令訪港旅客人次創歷年新高，若與備受 H1N1 流感打擊之去年同期比較，旅客增長之幅度更見可觀。因此，四季酒店之入住率及平均房租皆顯著上升。而該酒店為旅客提供豪華舒適之客房外，其餐飲業務亦表現出眾，其中「龍景軒」及 Caprice 更為全港僅兩家躋身《米芝蓮指南 2010》港澳版，並被冠以至高三星級別之尊尚食府。此外，集團旗下四間麗東酒店，即香港麗東酒店、北角麗東軒、九龍麗東酒店及觀塘麗東酒店，入住率皆有所上升，兼且平均房價保持平穩，令房租收入上揚。多年來，集團不斷致力優化其酒店物業組合。當中九龍麗東酒店現已停業，並將轉作住宅物業發展。至於一家位於灣仔謝斐道之精品式酒店，則計劃於二零一一年年底落成啓用，以滿足該區不斷增長之商務及觀光旅客需求。

「千色 Citistore」於一九八九年創立，一直肩負起輔助集團購物商場之發展，現時已有五間百貨零售店及兩間專門店。受惠於消費意欲提升，該零售業務於截至二零一零年六月三十日止之六個月內，收入增長達 16%，而盈利貢獻更上升達 56%。

建築及物業管理

集團一向以優秀之建築質素而傲視同儕，並且堅持為顧客提供最新穎及最舒適之產品。

集團近年積極在內地擴展投資，建築部不論在規劃設計、興建以至落成交付，均全程參與，因此成就出多個優質物業項目，為內地多個城市之面貌生色不少。

在內地項目規劃發展初期，建築部即嚴格挑選並誠邀當地最優秀之承建商及專業服務團體參與公開投標。其後除授予各脫穎而出者標準化之合同外，建築部亦經常作跟進聯絡及實地檢測，以確保各項目均能在合乎預算，且達致集團嚴謹質素要求下準時建成。此外，建築部之電腦化成本監控系統，使物料採購及建築成本得以更精確掌握及有效監控，令集團更有效及靈活運用資源，從而令發展項目質素進一步提升。

集團物業管理成員公司－恒益物業管理有限公司（「恒益」）及偉邦物業管理有限公司（「偉邦」），亦秉承不斷提升服務質素之理念。所獲取之多項專業認證，例如 ISO9001 質量管理體系、ISO10002 客戶投訴處理體系、ISO14001 環境管理體系、OHSAS18001 職安健安全管理體系以及香港 Q 嘜優質服務認證，充份反映該兩間公司致力為客戶提供至稱心之優質服務。

期內獲得共 357 項嘉許，當中包括香港服務名牌、2009 亞太傑出顧客關係服務獎之最佳企業環保責任領袖獎及最佳顧客服務中心獎，以及康樂及文化事務署最佳園林大獎金獎等。此外，除連續多年獲頒贈商界展關懷之美譽外，「恒益」及「偉邦」亦榮獲僱員再培訓局頒發人才企業 1st、人才發展計劃傑出僱主 2009 年度大獎以及 2009 優異僱主獎，以表揚其致力加強僱員培訓之熱誠。

為配合集團業務發展所需，「恒益」及「偉邦」將繼續積極配合內地市場，為集團廣布內地之樓盤提供優質之交樓及物業管理服務。

內地業務

中央推行之政策主導內地樓市。二零一零年初，為保持經濟發展之連續性及穩定性，中央對房地產作為支柱行業之政策較為寬鬆。及後內地有些大城市之豪宅樓價升幅顯現，引起中央關注。為防止通脹和資產泡沫風險，多項針對性措施陸續出台，但投機炒賣熾熱情況未見冷卻，樓價在第一季普遍仍有頗大升幅。進入四月份，樓市更加瘋狂上漲，民間聚集的反響甚為激烈。

二零一零年四月中央出台之新「國十條」是歷史上最嚴厲之調控政策，主要針對投機活動。通過收緊第二、三套住房之信貸、提高首付比例，以降低金融槓桿之風險，對房價起到調控作用。新政策雖然以行政權力對市場進行管制，與自由市場交易產生基本矛盾，但為使房地產能穩定持續發展、防止資產泡沫之風險，又確實是必須的。這次果斷一刀切之新政策有效地抑制了房地產，使全國樓市迅速降溫，令市場普遍瀰漫觀望氣氛，致成交量嚴重萎縮，而房價亦不同程度有所回落。

中國依然處於城市化迅速發展之進程中，經濟持續增長。在調控力度加強及有效維持一段時間後，實力較差及過度借貸之投機者會被淘汰，內地房地產市場將更能健康成長。因此，集團對內地房地產的長期發展繼續充滿信心，會以獨特及優質之產品滿足剛性需求。集團有項目正在開發之二、三線城市，受投機活動之影響較為輕微，同時

地方政府積極拓展基礎設施、不斷開創新產業，以及擴大城市發展之範圍，使經濟增長更為迅速，激發房屋及改善居住環境之需求。集團項目定位中高檔次，計劃按市場需要以精裝修標準交付買家，其中有多個項目是低密度高端住宅小區，環境優美、配套完善，特別在地鐵、輕軌及高鐵之道路網興建完成後，交通將更為便利，相信樓盤推出時會受買家熱烈追捧。

集團加緊推行本地化，多個城市之項目負責人已陸續到位，對加快項目進度及監察項目之質量及成本，起到實質之作用。新項目負責人每月回香港總部匯報項目進度和當地市場之情況，並提出改善效率之建議。各城市之高層營銷人員亦已完成培訓及分派到各項目開展推廣之工作。早前集團研制之新成本控制系統已開始實施運行，對分析及控制各項目之成本有極大幫助。

在二零一零年四月，集團以人民幣約八千萬元購入一幅佔地約五十六萬平方呎，位於長沙市高嶺組團之地塊。連同早前購入之相連土地，將發展成為大型住宅小區，並可提供樓面面積共約八百三十萬平方呎，集團佔其 90.5% 權益，即約七百五十萬平方呎。計及此幅新增地塊，集團內地土地儲備於二零一零年六月底之自佔樓面面積已增加至約一億四千八百四十萬平方呎，當中約 84% 為可供出售之高尚住宅樓面：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團所佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
上海	1.9
廣州	15.4
小計:	17.3
二線城市	
鞍山	18.0
長沙	14.8
成都	4.0
重慶	6.6
大連	1.6
南京	2.4
瀋陽	17.4
蘇州	17.0
鐵嶺	14.4
西安	19.9
徐州	5.3
宜興	9.7
小計:	131.1
總計:	148.4

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比
住宅	124.9	84%
商業	9.7	7%
寫字樓	9.4	6%
其他（包括會所、學校及社區設施）	4.4	3%
總計：	148.4	100%

期內，集團建成長沙市「恒基·凱旋門」項目當中約三十六萬平方呎之優質自佔住宅樓面，以及上海市恒匯國際大廈寫字樓及商場樓面共約四十四萬平方呎。

剛於二零一零年六月竣工之「恒基·凱旋門」首期項目，早於二零零九年十月已推出市場預售並獲買家追捧，其中首批三百一十二個住宅單位已悉數沽出。集團於截至二零一零年六月三十日止六個月內，應佔之內地物業銷售收入總額達港幣一億八千九百萬元。此外，集團於二零一零年六月三十日另有應佔之已預售內地物業合共港幣三億四千二百萬元。

至於集團在內地之已建成投資物業組合，隨著上海市恒匯國際大廈落成及投入使用，亦增加四十四萬平方呎至五百六十萬平方呎，並且錄得理想之租務表現。期內集團應佔之租金總收入及租金收入淨額，分別增長 25% 至港幣二億零二百萬元，以及 50% 至港幣九千二百萬元。

在北京市商務中心區之國際甲級寫字樓 — 環球金融中心，於二零零九年年初落成至今，已吸引多家著名金融機構及跨國企業，例如渣打銀行、瑞穗實業銀行、國際航空運輸協會、一汽豐田、及諾和諾德等成爲其主要租戶，令現時之出租率達至 48%。環球金融中心由世界著名之西沙佩利建築事務所以「水晶珠寶盒」意念設計外牆，該兩幢二十二層高總樓面面積達二百一十萬平方呎之綜合辦公大樓，近期被九個香港專業建築團體一致頒贈二零一零年度香港優質建築大獎 - 境外建築項目優異獎，而亞洲智能建築學會亦推選其爲二零零九年度智能建築。此外，除榮獲香港環保建築協會按建築環境評估(“BEAM”)爲最高“白金級別”以及被亞洲智能建築學會認證爲“一等級別”外，該項目亦正待另一全球認可之美國“LEED”)白金等級最後認證。爲慶賀北京環球金融中心於二零一零年六月隆重開幕，巴黎羅浮宮博物館亦破天荒首次在此商業場地內舉辦《觸·覺—羅浮宮雕塑觸覺展》，充分體現了北京環球金融中心勇於創新，以及致力爲北京民衆帶來世界級藝術及文化活動的宗旨。此外，集團位於北京恒基中心之購物商場，於二零一零年六月三十日之出租率亦維持於 95% 水平，而其兩層地庫商場已重新定位及強化租戶組合，引入不同類型餐飲租戶之餘，一大型婚紗攝影主題租戶亦已進駐。

在上海市，有多間大型跨國企業如微軟、阿迪達斯、德思高及百勝餐飲進駐之上海港匯廣場第二期辦公大樓，出租率達 95%，而新租約及續租之平均租金亦保持穩定爲人民幣七元/平方米/天。上海不夜城廣場之購物商場，出租率則爲 96%；至

於鄰近之恒匯國際大廈，已於二零一零年一月落成，並憑藉其實用樓層及智能設施令租務反應良好。位於廣州市之恒寶廣場，在二零一零年六月底之出租率達九成，租金收入按年增加 18%。

此外，集團於上海市另有約一百九十萬平方呎之新投資物業正在興建。當中一幢已命名為「名人商業大廈」，處於南京東路步行街開端，由舉世知名之丹下都市建築設計株式會社設計，榮膺 BEAM 及 LEED 建築及環境最高獎項。憑藉其節能高效之寫字樓層及卓越零售設施，兼且其大廈地庫可直接通往地鐵二號線及十號線，令多家品牌專門店、高級特色食肆及跨國企業均有意承租，將於二零一零年第三季預期落成時遷入為租戶，故此該樓面面積達七十三萬平方呎之發展項目租務反應相當不俗。位於閘北區天目西路 147 號地段之項目，提供總樓面面積共約四十一萬平方呎之寫字樓及商場，將於二零一一年第三季落成。至於位於南京西路 688 號地段之項目，計劃興建兩層高商業裙樓連二十二層高商業大廈，總樓面面積約七十萬平方呎。由丹下都市建築設計株式會社為此項目設計創新之仿似石英形狀外牆，於二零一三年建成時，勢必成為靜安區之地標大廈。

位於二線城市之投資物業，建築進展亦相當順利。集團之成都環球貿易廣場已於二零一零年五月展開動工，而各項地標式項目陸續落成，將有助集團向內地進一步推廣其卓越品牌。

澳門合作發展項目

於二零零五年四月，集團簽訂協議共同開發澳門氹仔海傍一幅大型地盤。該地塊面積約一百四十五萬平方呎，現在仍正待申請更改土地用途，可發展樓面面積待定。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

截至二零一零年六月三十日止六個月，該集團未經審核之恒發股東應佔盈利為港幣八千四百萬元，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣四千三百萬元或 105%。盈利增長主要由於(i)於二零一零年六月三十日止六個月來自該集團於杭州收費大橋經營權之盈利貢獻，較去年同期有所增加；及(ii)於二零一零年二月二十六日，完成出售恒發所持有馬鞍山環通公路發展有限公司（「馬鞍山公路合營」）之全部權益，並錄得該公司股東應佔出售收益淨額港幣二千六百萬元。

完成出售其所持有馬鞍山公路合營之全部權益後，該集團之核心資產為杭州錢江三橋 60% 權益。由於杭州錢江三橋位處該杭州市之優越位置，交通流量增加令其通行費收入於期內穩定增長 14%，至港幣一億四千八百萬元。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

截至二零一零年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣之未經審核股東應佔稅後盈利為港幣二十九億六千七百四十萬元，較去年同期輕微減少港幣三千三百九十萬元，盈利減少主要由於期內一次性收益及售樓盈利減少所致。

本港煤氣業務

本港煤氣銷售量較去年同期上升 1.0%，期內總體爐具銷售量則增加 7.6%，達 118,410 台。截至二零一零年六月三十日止，客戶數目為 1,712,454 戶，較二零零九年底增加 13,731 戶。

內地公用事業業務

香港中華煤氣之附屬公司港華燃氣有限公司（「港華燃氣」，股份代號：1083），於截至二零一零年六月三十日止之六個月內，盈利較去年同期增加約 34%，達港幣一億七千二百萬元。

香港中華煤氣與港華燃氣於二零一零年三月十七日簽訂一份買賣協議，香港中華煤氣同意轉讓其位於遼寧省及浙江省的六家管道燃氣項目公司所持有之權益予港華燃氣，港華燃氣則發行四億八千五百萬新股予香港中華煤氣作為交易對價。整項交易於二零一零年七月十五日正式完成，香港中華煤氣在港華燃氣之股權比例由約 45.5% 增至約 56.3%，港華燃氣因此成為香港中華煤氣之控股附屬公司，而標準普爾評級服務公司亦調高港華燃氣之長期外幣信用評級至 **BBB**，評級展望為穩定。

港華燃氣於期內新增之四個項目，分別為位於山東省濰坊市臨朐縣、遼寧省鞍山市工業新區及大連旅順經濟開發區，以及廣西桂林市臨桂新區項目。臨桂新區項目為香港中華煤氣集團在廣西壯族自治區之首個項目。

香港中華煤氣本身於期內亦成功落實江蘇省泰州市永安洲工業園項目，故此截至二零一零年六月底，香港中華煤氣連同港華燃氣，該集團之城市燃氣項目已增至八十九個，遍布內地十七個省/自治區/直轄市。在內地之燃氣客戶已增加至 11,211,014 戶，期內售氣量達四十二億九千萬立方米。該集團已成為內地規模最大之城市燃氣企業。

該集團之天然氣中游項目包括安徽省、河北省及浙江省杭州市之天然氣高壓管線項目、吉林省天然氣支線及開發氣田資源項目、廣東液化天然氣接收站項目及江蘇省蘇州市蘇州工業園區天然氣門站項目。此外，該集團亦投資及營運三個水務項目，分別為江蘇省吳江市和安徽省蕪湖市之供水合資項目，以及江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水及污水處理合資項目。

新興環保能源業務

該集團透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下公司(「易高」)開拓新興環保能源業務。

易高在本港之五個專用石油氣加氣站及新界東北堆填區之沼氣處理廠繼續平穩運作。易高在屯門 38 區為香港國際機場建設之航空燃油設施之首期儲罐庫區及油輪碼頭已於今年三月底正式營運，第二期儲罐庫區之工程亦在順利進行中，預計該工程可於二零一零年底完成，屆時此儲罐庫區將成為全球最大型之機場航空燃油儲存設施。

易高自二零零八年初開始全力在內地拓展新興環保能源項目，為達致更有效之業務管理及增加具彈性之融資渠道，易高於去年底於內蒙古鄂爾多斯市設立投資性控股公司。

位於山西省晉城市之煤層氣液化項目首期設施於二零零八年第四季度建成，第二期擴建工程正順利推進，預計可於本年底建成，屆時此項目之液化能力將提升至全年可生產約二億五千萬立方米液化煤層氣，成為中國規模最大之煤層氣液化利用項目。此外，易高位於重慶市之煤礦瓦斯液化項目之建設正順利地展開，預計二零一一年底投產。此項目利用井下抽取之煤礦瓦斯生產液化甲烷氣，將是全球首個除就地發電以外之煤礦瓦斯大型利用項目。

易高亦已落實位於內蒙古鄂爾多斯市准格爾旗之年產二十萬噸甲醇生產和煤礦開採項目，預計相關工程可於二零一一年初完成並實施投產。易高在江西省豐城市參與投資之煤礦及焦化項目亦按步推展。易高投資之煤礦項目資源儲量合共約一億八千萬噸，包括動力煤及主焦煤。清潔車用燃料業務方面，隨着易高在陝西省之全國最大型壓縮天然氣載重車加氣站於二零零八年成功投產後，至今業務已擴展至遼寧省及山東省。

截至二零一零年六月底，連同港華燃氣之項目，該集團已於內地二十個省/自治區/直轄市取得合共一百一十四個項目，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、自來水供應與污水處理、天然氣加氣站及新興環保能源項目等。預期該集團之內地公用事業業務及新興環保能源業務，其業績於二零一二年將可與本港煤氣業務之業績看齊，往後之持續增長將較本港業務為快。

地產發展項目

截至二零一零年六月底，翔龍灣及嘉亨灣均已售出超過99%其住宅樓面面積。而該集團亦持有國際金融中心項目約15.8%權益，以及翔龍灣之商場，兩者均租務理想。

票據發行計劃

該集團透過全資附屬公司 HKCG (Finance) Limited 於二零零八年八月發行及銷售十億美元由香港中華煤氣擔保之票據。其後於二零零九年五月再設立十億美元中期票據發行計劃，根據此計劃，該集團至今已發行合共港幣三十億一千萬元之中期票據，票面息率為港幣定息每年由 3.90% 至 5.00%，年期由十年至四十年。其中三十年期票據及四十年期票據在港元債券市場屬首度發行，亦是本港至今年期最長之公司票據。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

香港小輪截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣二億三千五百二十萬元，較去年同期之盈利港幣五億九千五百四十萬元減少 60%。盈利減少主要由於其發展物業住宅單位銷售數目下降所致。期內因出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位而錄得共港幣一億六千萬元之溢利。在投資上市證券及股票掛鈎票據方面，扣除股票掛鈎票據投資之未實現虧損準備後，已實現淨溢利為港幣二千二百五十萬元。

截至二零一零年六月三十日，香港小輪已售出超過九成「亮賢居」及逾六成「嘉賢居」之住宅單位。租務方面，港灣豪庭廣場於二零一零年六月底之出租率為 95%，新港豪庭商場則已全數租出，兩項商場於期內錄得租金及相關收入合共港幣一千六百一十萬元。至於「亮賢居」之商舖於二零一零年六月三十日之出租率則為 66%。

於二零一零年五月二十四日，香港小輪於公開土地拍賣會上以港幣十三億三千萬元購入位於新界粉嶺第十九區馬適路與沙頭角公路（龍躍頭段）交界土地。該土地面積約為九萬五千八百平方呎，初步計劃發展成為總樓面面積約為五十五萬平方呎之住宅及商業項目，提供逾七百個住宅單位，並預算將於四年內分階段完成。

香港小輪於去年購入官涌街 52-56 號，現作為收租用途；同時亦於去年底購入通州街 204-214 號大部份之業權，當購入全部業權後，將重建為商住大廈。

渡輪、船廠及相關業務錄得溢利共港幣六百六十萬元，去年同期則錄得溢利港幣一百五十萬元。當中海上遊覽船及船廠業務於期內轉虧為盈並合共錄得溢利港幣二百零二萬元。

旅遊及酒店業務於期內營業額分別上升約 18% 及 20%，而兩項業務之經營虧損則由去年同期港幣一百九十萬元縮減至約港幣十萬元。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

由於該公司更改財政年度，美麗華於截至二零一零年六月三十日止之六個月內（「報告期」），營業額約為港幣十億元，與二零零九年四月一日至二零零九年九月三十日中期報告（「上個中期報告」）比較上升 24%。股東應佔溢利上升 85% 至港幣二億三千七百萬元，而扣除投資物業公允價值淨增加後，其稅後盈利則為港幣一億七千八百萬元。

美麗華之主要業務包括酒店業務、物業投資、餐飲及旅遊。

目前美麗華在本港及國內擁有及／或提供管理服務的酒店及服務式住宅，共有六家，同時亦為部份物業提供酒店管理服務。其全資擁有及管理之 The Mira Hong Kong（“The Mira”），其入住率及平均房租與上個中期報告比較，分別飆升三十三個百分點及 36%。至於 The Mira 酒店內的購物中心，於報告期內正進行翻新工程，預計工程將於二零一一年首季完成。整體酒店業務於報告期內之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利達至約港幣六千三百萬元，而上個中期報告則錄得虧損約港幣五百萬元。

美麗華收租業務之收入主要來自美麗華商場之商舖，以及寫字樓租務收益。美麗華商場地庫一樓的翻新工程已如期完成，而作為甲級寫字樓之美麗華大廈，其公眾地方翻新工程已於二零一零年五月展開，預計將於二零一一年初完成。由於九龍其他區域之寫字樓供應增加，美麗華寫字樓之出租率及平均呎租因此微跌。與上個中期報告比較，收租業務整體收入略為下降。至於其在美國加州的售地項目，與去年一樣並無錄得出售交易。

美麗華現時經營三家翠亨邨酒樓：分別位於尖沙咀美麗華商場、中環新世界大廈及西貢匡湖居。同時亦經營設於國際金融中心的國金軒及 The French Window、位於美麗華商場的雲陽閣，以及位於仁安醫院的飯堂及 Green Café。雲陽閣於報告期內曾停業兩個月以進行翻新工程，並已於二零一零年六月初已重新開業。由於嚴格控制成本及經營策略取得成效，餐飲業務獲得除利息、稅項、折舊及攤銷前利潤港幣七百萬元。

美麗華的旅遊業務收益連續錄得雙位數字的增長，其中日本旅行團的收入有約 20% 的增幅，而商務機票的收益更攀升近 40%。其除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利則增加 30% 至港幣一千四百萬元。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則，借貸比率於二零一零年六月三十日為 23.0%（相對二零零九年十二月三十一日則為 19.2%）。為使集團擁有更充裕之營運資金，集團於二零一零年六月二十八日與十八間國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項港幣一百三十二億五千萬元之五年定期／循環貸款。在集團優越之信貸質素及穩健之財政實力下，銀行界對是次融資反應非常踴躍。貸款總額由原定之港幣八十億元增加至港幣一百三十二億五千萬元，充份反映國際及本地銀行對集團之堅定信心及持續支持。

此外，由於過去一年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，以致息率維持於較低水平，集團已簽訂十年期及十五年期之港元利率掉期交易合約。訂立此等合約之目的，乃將集團部份之港元借貸，由浮息轉為以固定利息計算。由於已鎖定之息率遠較過往數年之平均水平為低，相信此財庫管理策略長遠將令集團受惠。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

營業額及盈利

	營業額		經營盈利貢獻或虧損	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
須報告分部				
- 物業發展	18	1,113	(1,118)	189
- 物業租賃	1,494	1,382	908	836
- 建築工程	10	231	(14)	3
- 基建項目	148	143	128	109
- 酒店業務	92	67	19	(4)
- 百貨業務	148	128	25	16
- 其他業務	268	250	106	79
	2,178	3,314	54	1,228

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
港幣百萬元 港幣百萬元

本公司股東應佔盈利

- 包括本集團應佔由本集團附屬公司、其聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	7,658	4,370
- 不包括本集團應佔由本集團附屬公司、其聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	1,319	2,106

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額減少港幣 1,136,000,000 元或 34%至港幣 2,178,000,000 元(二零零九年: 港幣 3,314,000,000 元)。此減少之主要原因是期內扣減取消物業銷售交易之營業額港幣 2,670,000,000 元(誠如下文「物業發展」一段所提及)，導致來自物業銷售之收入較截至二零零九年六月三十日止六個月有所下跌。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利(包括本集團應佔本集團之附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後))為港幣 7,658,000,000 元(二零零九年: 港幣 4,370,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 3,288,000,000 元或 75%。盈利增加主要由於截至二零一零

年六月三十日止六個月期間本集團應佔附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動金額(扣除遞延稅項)較截至二零零九年六月三十日止六個月期間增加合共港幣 4,075,000,000 元，惟部份被本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月期間錄得應佔取消物業銷售交易虧損港幣 776,000,000 元(誠如下文「物業發展」一段所提及)所抵銷。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利(不包括本集團應佔本集團之附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後))為港幣 1,319,000,000 元(二零零九年: 港幣 2,106,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月減少港幣 787,000,000 元或 37%。誠如下文「物業發展」一段所提及，盈利減少主要由於期內本集團錄得應佔取消物業銷售交易虧損港幣 776,000,000 元所致。

撇除本集團應佔本集團之附屬公司、聯營公司及共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)，截至二零一零年六月三十日止六個月之每股盈利為港幣 0.61 元(二零零九年: 港幣 0.98 元)。

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團銷售之主要物業發展項目包括位於香港之名家匯、星匯居、御景峰、比華利山別墅及翠峰，以及位於中國內地長沙市之「恒基·凱旋門」第一 A 期、廣州市之恒荔灣畔及北京市之恒基中心之住宅單位。連同來自其他已建成物業之銷售，期內物業銷售之總收入為港幣 2,688,000,000 元(二零零九年: 港幣 1,558,000,000 元)。

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團接獲天匯二十個單位之買方書面要求取消上年度已簽訂之買賣協議。根據簽訂之買賣協議條款，本集團沒收之訂金為樓價款之 5%，並向有關買方退回本集團已收取超出樓價款之 5% 之其他款項。受期內天匯及另一項目取消銷售之影響，本集團於損益內確認取消交易虧損港幣 1,516,000,000 元，即收入(扣除沒收之訂金後)港幣 2,670,000,000 元與取消交易之直接及相關成本港幣 1,154,000,000 元之間之差額。經計及稅項及非控股權益後，本集團應佔取消交易虧損為港幣 776,000,000 元(當中有關天匯二十個單位取消銷售交易之金額為港幣 734,000,000 元)。

物業發展於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之未計及和經計及取消交易之影響之收入和盈利貢獻/(虧損)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
未計及取消交易之影響前物業發展之總收入	2,688	1,558
減：		
取消交易相關之收入	2,670	445
經計及取消交易之影響後物業發展之總收入	<u>18</u>	<u>1,113</u>

	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
未計及取消交易之影響前物業發展之盈利貢獻	398	276
減：		
取消交易之虧損	1,516	87
經計及取消交易之影響後物業發展之(虧損)/ 盈利	<u>(1,118)</u>	<u>189</u>

撇除取消交易相關之收入，截至二零一零年六月三十日止六個月物業發展之收入為港幣 18,000,000 元(二零零九年: 港幣 1,113,000,000 元)，較二零零九年六月三十日止六個月減少港幣 1,095,000,000 元或 98 %。

同樣地，經計及取消交易之收益或虧損後，截至二零一零年六月三十日止六個月，物業發展之總虧損為港幣 1,118,000,000 元(二零零九年: 盈利貢獻港幣 189,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月減少港幣 1,307,000,000 元或 692%。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司與物業發展業務相關之除稅前淨虧損總額為港幣 981,000,000 元(二零零九年: 除稅前盈利貢獻總額港幣 557,000,000 元)，當中來自附屬公司之除稅前虧損為港幣 1,118,000,000 元(二零零九年: 除稅前盈利貢獻為港幣 189,000,000 元)、來自聯營公司之除稅前盈利貢獻為港幣 87,000,000 元(二零零九年: 港幣 171,000,000 元)，及來自共同控制公司之除稅前盈利貢獻為港幣 50,000,000 元(二零零九年: 港幣 197,000,000 元)。就上述所提及，(i) 截至二零一零年六月三十日止六個月來自聯營公司之貢獻包括(但不限於)錄自銷售由香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」，本公司之上市聯營公司)持有 50% 股權之嘉亨灣住宅單位、由香港中華煤氣持有之翔龍灣住宅單位、以及由香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」，本公司之上市聯營公司)持有之亮賢居及嘉賢居住宅單位所產生之盈利；及(ii) 截至二零一零年六月三十日止六個月來自共同控制公司之盈利貢獻包括錄自銷售本集團持有其餘 50% 股權之嘉亨灣住宅單位之盈利。

物業租賃

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業租賃之收入為港幣 1,494,000,000 元 (二零零九年: 港幣 1,382,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月同期增加港幣 112,000,000 元或 8%。於二零一零年六月三十日，本集團位於香港之主要投資物業(但不包括於二零零八年一月以後落成之投資物業)錄得平均出租率為 98% (二零零九年十二月三十一日: 97%)。位於觀塘、並於二零零八年一月以後落成之宏利金融中心於二零一零年六月三十日之出租率為 83%。於本期內，若干延續租約及新租約之新租金均較相對之現行租金有所增加。截至二零一零年六月三十日止六個月，來自物業租賃之盈利貢獻為港幣 908,000,000 元(二零零九年: 港幣 836,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 72,000,000 元或 9%。

經計及本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司所擁有物業之租金收入後，截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團應佔之物業租賃總收入為港幣 2,335,000,000 元(二零零九年: 港幣 2,155,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月 增加港幣 180,000,000 元或 8%。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團應佔來自附屬公司、聯營公司及共同控制公司所擁有物業之除稅前淨租金收入(未計及投資物業公允價值變動及相關遞延稅項)合共為港幣 1,620,000,000 元，較截至二零零九年六月三十日止六個月錄得之港幣 1,479,000,000 元，增加港幣 141,000,000 元或 10%。本集團應佔除稅前淨租金收入當中來自附屬公司之貢獻為港幣 908,000,000 元(二零零九年: 港幣 836,000,000 元)、來自聯營公司之貢獻為港幣 219,000,000 元(二零零九年: 港幣 209,000,000 元)，以及來自共同控制公司之貢獻港幣 493,000,000 元(二零零九年: 港幣 434,000,000 元)。

建築工程

本集團主要為其所參與之物業發展項目(包括由本集團聯營公司及共同控制公司所從事之物業發展項目)承造建築工程合約。基於本集團所承造、並由香港小輪持有之亮賢居及嘉賢居兩個主要建築工程項目合約均於本期內完成(於截至二零零九年六月三十日止六個月內工程正在進行)，導致本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之建築工程活動之營業額減少 96%至港幣 10,000,000 元(二零零九年: 港幣 231,000,000 元)。建築工程分部截至二零一零年六月三十日止六個月錄得經營虧損港幣 14,000,000 元(二零零九年: 盈利貢獻港幣 3,000,000 元)，乃由於(i)建築工程分部於截至二零一零年六月三十日止六個月為本集團因應承造建築工程活動而於二零零九年十月購入之建築機械設備錄得港幣 5,000,000 元折舊費用(二零零九年: 港幣 1,000,000 元)；及(ii)建築工程分部截至二零一零年六月三十日止六個月期間之薪金支出合共為港幣 8,000,000 元(二零零九年: 港幣 5,000,000 元)，此乃因期內增加員工數目以應付本集團物業發展項目之若干建築工程。

基建項目

截至二零一零年六月三十日止六個月，中國內地之基建項目錄得營業額港幣 148,000,000 元(二零零九年：港幣 143,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 5,000,000 元或 4%。增加主要是受惠於位於中國內地杭州市之收費大橋之交通流量上升所帶動。基建項目分部截至二零一零年六月三十日止六個月之盈利貢獻增加港幣 19,000,000 元或 17% 至港幣 128,000,000 元(二零零九年：港幣 109,000,000 元)。

酒店業務

酒店業務於截至二零一零年六月三十日止六個月之營業額為港幣 92,000,000 元(二零零九年：港幣 67,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 25,000,000 元或 37%。酒店業務分部於截至二零一零年六月三十日止六個月之盈利貢獻為港幣 19,000,000 元(二零零九年：經營虧損港幣 4,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月有所改善，原因是於二零零九年第二季爆發之 H1N1 流感大流行並未有於截至二零一零年六月三十日止六個月內肆虐，因此導致酒店客房之出租率於截至二零一零年六月三十日止六個月期間較二零零九年六月三十日止六個月期間有明顯改善。

百貨業務

本集團於香港經營五家以「千色店」為名之百貨零售店及兩家時裝專門店。百貨業務於截至二零一零年六月三十日止六個月之收入為港幣 148,000,000 元(二零零九年：港幣 128,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 20,000,000 元或 16%。由於期內香港零售業經營環境較截至二零零九年六月三十日止六個月有所改善，以及於二零一零年五月推行慶祝千色店成立二十週年之相關市場推廣活動帶動營業額上升，百貨業務截至二零一零年六月三十日止六個月之盈利貢獻為港幣 25,000,000 元(二零零九年：港幣 16,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 9,000,000 元或 56%。

其他業務

其他業務主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、以及清潔和保安服務，該等業務於截至二零一零年六月三十日止六個月共錄得營業額港幣 268,000,000 元(二零零九年：港幣 250,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 18,000,000 元或 7%。其他業務截至二零一零年六月三十日止六個月之盈利貢獻為港幣 106,000,000 元(二零零九年：港幣 79,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 27,000,000 元或 34%，此乃主要由於(i) 錄自銷售天匯之四個住宅單位於二零一零年六月完成交易產生之逾期利息收入港幣 11,000,000 元；及(ii) 於二零一零年六月三十日前到期之短期外幣及利率掉期合約所產生之套戩收益港幣 13,000,000 元。

聯營公司

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 1,392,000,000 元(二零零九年：港幣 1,365,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 27,000,000 元或 2%。撇除截至二零一零年六月三十日止六個月本集團應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 167,000,000 元(二零零九年：港幣 34,000,000 元)，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月應佔聯營公司之基本除稅後盈利減虧損為港幣 1,225,000,000 元(二零零九年：港幣 1,331,000,000 元)，較截至二零零九年六月三十日止六個月減少港幣 106,000,000 元或 8%。

就本集團之三間上市聯營公司(即香港中華煤氣、美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)及香港小輪)而言，截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團應佔其除稅後盈利合共為港幣 1,340,000,000 元(二零零九年：港幣 1,319,000,000 元)，較二零零九年六月三十日止六個月增加港幣 21,000,000 元或 2%。撇除截至二零一零年六月三十日止六個月本集團應佔上述三間上市聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 141,000,000 元(二零零九年：港幣 20,000,000 元)，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月應佔此三間上市聯營公司之基本除稅後盈利為港幣 1,199,000,000 元(二零零九年：港幣 1,299,000,000 元)，較二零零九年六月三十日止六個月減少港幣 100,000,000 元或 8%。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得：(i) 來自香港中華煤氣之應佔盈利增加港幣 23,000,000 元，主要是由於本集團應佔於香港及中國內地煤氣業務之盈利貢獻增加合共港幣 58,000,000 元，本集團應佔國際金融中心綜合發展項目公允價值增加港幣 36,000,000 元，及本集團應佔來自國際金融中心綜合發展項目之物業租賃和酒店業務之盈利貢獻增加港幣 16,000,000 元(有關原因誠如下文「共同控制公司」一段所述)，惟此等影響被本集團應佔嘉亨灣相關物業銷售及投資收益淨額之盈利貢獻減少合共港幣 87,000,000 元而部份抵銷；(ii) 來自美麗華之應佔盈利增加港幣 87,000,000 元，主要原因是隨著客房重新品牌定位計劃及翻新工程完成後，本集團應佔酒店業務之盈利貢獻增加港幣 15,000,000 元，本集團應佔投資物業公允價值增加港幣 61,000,000 元，及本集團應佔若干位於中國內地廣州市之已建成待售物業之期內撥備回撥所產生之相關收益港幣 8,000,000 元；及 (iii) 來自香港小輪之應佔盈利減少港幣 89,000,000 元，主要原因是本集團應佔亮賢居和嘉賢居相關物業銷售之盈利貢獻減少港幣 43,000,000 元，及本集團應佔衍生金融工具及證券投資之已實現收益淨額減未實現虧損淨額減少港幣 67,000,000 元，惟此等影響被本集團應佔投資物業公允價值增加港幣 24,000,000 元而部份抵銷。

共同控制公司

本集團應佔主要從事物業發展及物業投資活動之共同控制公司之除稅後盈利減虧損為港幣 1,135,000,000 元(二零零九年: 港幣 969,000,000 元)，較二零零九年六月三十日止六個月同期增加港幣 166,000,000 元或 17%。撇除本集團截至二零一零年六月三十日止六個月應佔共同控制公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 608,000,000 元(二零零九年: 港幣 416,000,000 元)後，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月應佔共同控制公司之除稅後基本盈利減虧損為港幣 527,000,000 元(二零零九年: 港幣 553,000,000 元)，較二零零九年六月三十日止六個月減少港幣 26,000,000 元或 5%。有關減少之主要原因是期內本集團應佔錄自嘉亨灣物業銷售之盈利貢獻減少港幣 118,000,000 元，有關影響被本集團期內應佔來自下列各項之盈利貢獻增加而部份抵銷:(i) 國際金融中心綜合發展項目物業租賃之盈利貢獻增加港幣 64,000,000 元(此乃受惠於延續租約之新租金增幅)；(ii) 國際金融中心綜合發展項目酒店業務之盈利貢獻增加港幣 20,000,000 元(此乃由於四季酒店出租率有所改善所致)；及(iii) 於中國內地之百貨業務之盈利貢獻增加港幣 15,000,000 元。

融資成本

截至二零一零年六月三十日止六個月，確認為支出之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 457,000,000 元(二零零九年: 港幣 456,000,000 元)。截至二零一零年六月三十日止六個月，利息資本化前之融資成本為港幣 663,000,000 元(二零零九年: 港幣 564,000,000 元)。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團之實際借貸年利率約為 2.69% (二零零九年: 約為 2.60%)。

重估投資物業

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團於綜合損益表內確認之投資物業公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 7,126,000,000 元(二零零九年: 港幣 2,456,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

債務償還期及利息償付比率

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行及其他借款總額約為港幣 52,121,000,000 元 (二零零九年十二月三十一日：港幣 36,031,000,000 元)，全數並無抵押(二零零九年十二月三十一日：銀行借款及透支均為無抵押，除一筆為數港幣 22,000,000 元歸類為「分類為待出售之資產之相關負債」並以本集團之收費高速公路經營權作抵押之款項外)。本集團銀行及其他借款之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期:		
- 一年內	7,331	4,869
- 一年後及兩年內	23,053	5,646
- 兩年後及五年內	14,076	19,502
- 五年後	7,661	6,014
銀行及其他借款總額	52,121	36,031
減：現金及銀行結餘	(19,895)	(10,531)
銀行及其他借款淨額	32,226	25,500
股東權益	139,939	133,127
借貸比率(%)	23.0%	19.2%

借貸比率乃根據本集團於結算日之銀行及其他借款淨額及股東權益計算。本集團借貸比率由二零零九年十二月三十一日之 19.2% 增加至於二零一零年六月三十日之 23.0%，主要原因為於期末本集團之銀行及其他借款淨額及股東權益增加所致。

本集團利息償付比率計算如下：

	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
經營盈利（計入投資物業之公允價值變動前）加上 本集團應佔聯營公司及共同控制公司之基本盈利 減虧損（除稅前）	1,775	3,046
利息支出（利息資本化前）	591	532
利息償付比率（倍）	3	6

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，本集團於結算日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元及英鎊計值之擔保票據(「票據」)、以美元計值之若干銀行借款(「美元借款」)及以美元計值之定息債券(「債券」)。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就本金總額於二零一零年六月三十日為 1,023,520,408 美元及 50,000,000 英鎊(二零零九年十二月三十一日: 1,023,520,408 美元及 50,000,000 英鎊)之票據、債券及美元借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣掉期合約，如以下所述目的作為對沖之用。此外，就本集團若干按浮動息率並以港元計值及本金總額於二零一零年六月三十日為港幣 6,500,000,000 元(二零零九年十二月三十一日: 港幣 5,500,000,000 元)之銀行借款(「港元借款」)，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，如以下所述目的作為對沖之用。

上述掉期合約之目的是本集團 (i) 確保因兌換票據、債券及美元借款之本金至港元而產生之港元資金在一個固定利率水平，因而對沖就每批票據之全部金額及債券之全部金額由發行日至到期日期間，及美元借款之全部金額由借款日至還款日期間之財政年度內可能產生之匯率風險；及(ii) 透過將浮動利率轉為固定利率，對沖就於二零一零年六月三十日港幣 6,500,000,000 元之港元借款，於財政年度內由借款日至還款日期間可能產生之利率風險。因此，本集團預期該等票據、債券和美元借款概無任何重大利率風險及匯率風險，並預期本集團於二零一零年六月三十日為數達港幣 6,500,000,000 元之港元借款概無任何重大利率風險。

重大收購及出售

重大收購

於二零一零年四月二十日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價(有待調整)港幣 600,000,000 元收購三間公司之全部已發行股本及股東貸款，該三間公司擁有若干於香港新界之租賃土地之實質權益。有關收購已於二零一零年五月二十日完成。

重大出售

於二零一零年二月二十六日，本公司間接擁有之一間附屬公司完成出售其持有馬鞍山環通公路發展有限公司之全部 70% 權益予馬鞍山市過境公路建設開發有限公司。有關出售完成後，本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得本公司股東應佔出售收益淨額港幣 18,000,000 元。

除上述之交易外，截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何其他重大收購或出售。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團概無抵押資產予任何第三方(二零零九年十二月三十一日：銀行提供予本公司一間於中國內地從事基建項目之附屬公司之若干項目融資貸款乃以本集團之收費高速公路經營權作抵押，於二零零九年十二月三十一日有關借款結餘額為港幣 22,000,000 元，並歸類為「分類為待出售之資產之相關負債」)。

資本承擔

於二零一零年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 29,813,000,000 元(二零零九年十二月三十一日：港幣 33,801,000,000 元)。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 35,000,000 元(二零零九年十二月三十一日：港幣 90,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團約有 7,700 名(二零零九年十二月三十一日：7,700 名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一零年六月三十日止六個月，總員工成本為港幣 709,000,000 元(二零零九年：港幣 709,000,000 元)。

展望

美國經濟前景仍異常不明朗，可能需要推行新一輪量化寬鬆政策以避免出現雙底衰退；與此同時，主權債務危機逼使歐洲多國削減政府開支或加稅，以重建財政秩序。儘管外圍需求疲弱，但內地之增長步伐仍保持穩健，並於二零一零年上半年錄得實質經濟增長達 11.1%。此外，隨著人民幣貿易結算安排規模日漸擴大，內地近期已確立香港發展人民幣離岸業務，這將可推動香港之人民幣業務平台邁向一個新領域，進一步鞏固香港作為國際金融中心之地位。

由於區內之前景較為明朗，吸引資金持續流入，令本地利率有所下調，市民之購買力及置業負擔能力有所提升；加上大量富裕之內地及海外華人亦增加投資香港以使其投資組合更趨多元化，同時亦可在投資移民計劃下取得居港權，這皆促使香港資產價格持續向上，其中以近年土地供應短缺令新供應緊張之住宅物業尤為明顯。政府剛公佈更多新措施，包括增加土地供應及壓抑住宅物業市場之投機活動，將有助穩定市場，避免資產泡沫形成，使住宅物業市場更健康發展，真正用家將因此受惠。

集團現正推出位於港島南區之赫蘭道豪華洋房項目以應付市場需求，同時亦計劃推售多個住宅發展項目，例如灣仔告士打道 210-216 號之項目、廣東道之翠匯軒，以及位於粉嶺之粉嶺上水市地段 76 號項目。連同已建成之項目，可供出售之單位逾八百個，預計該等項目將為集團帶來可觀收益。

內地方面，預期中央會堅決貫徹執行遏止房價過快上漲之調控政策，以防範內地金融體系出現系統性風險，市場是次調整所耗時間可能會較去年為長。在下半年隨着較多供應推出市場、房地產融資渠道再收窄，及個別發展商需要資金回籠之情況下，預期房價後市將面臨下調壓力。中央加大推展保障房建設，除可解決中低收入家庭住房問題外，亦使不同檔次類型之樓房按市場需求發展，對內地房地產之多元化發展更為有利。

在調控措施續見成效後，預期調控政策將轉趨靈活及具彈性，觀望氣氛會轉好，被壓抑已久的實質需求將再湧現。內地經濟高速增長，高鐵、輕軌及繞城高速之道路網擴大興建，以及地方政府努力建設市政設施，對周邊地區之產業發展和就業有重大影響；特別是二、三線城市，城市化進程不斷加快，將提升樓房之需求及售價。集團銳意發展高品質樓盤，以創新之整體規劃設計概念及配套設施，迎合高端買家之需求。集團財政穩健，將把握市場變化帶來之機遇，適時增添土地儲備，同時加快開發在二、三線城市之項目。

租賃方面，由於本地經濟持續增長，帶動各類物業之租賃需求增加，香港之租金收入將進一步增加。內地方面，上海名人商業大廈預期將於今年第三季落成，為集團在內地之收租物業組合增添七十三萬平方呎樓面面積，令總樓面面積擴大至六百四十萬平方呎。預期下半年隨着經濟向好，零售市場需求將會增加，空置率下降將帶動商場租金上漲；惟甲級寫字樓有新供應推出市場，預期空置率會上升，租金將有一定壓力。調控新政策實施後，商品住宅房貸收緊，首付提高，利率優惠取消，寫字樓及商舖之

吸引力將相應提高。產權統一之甲級寫字樓更能滿足需要大面積辦公場所之高端企業，未來升值空間很大。

除中、港兩地投資物業組合不斷擴大，令經常性租金收入持續增加外，三間上市聯營公司（即香港中華煤氣、香港小輪及美麗華）亦為集團帶來穩定收入，尤其是香港中華煤氣之內地業務將隨中國經濟起飛而高速增長，預計其新興環保能源及內地公用事業業務之業績將可於二零一二年與本港煤氣業務業績看齊。憑藉該等穩定之現金流及充裕之財政資源，集團將繼續進一步擴展其盈利增長動力，前景相當秀麗。估計未來數年集團之土地儲備可以倍增，由於其成本較土地公開競投之成交價為低，對集團未來的業績貢獻極有裨益。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零一零年八月二十六日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基（主席）、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、歐肇基、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧及郭炳濠；(2) 非執行董事：胡寶星、梁希文、李王佩玲、李達民及胡家驃（胡寶星之替代董事）；以及(3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。