

PRESS RELEASE 新聞稿

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)

二零零九年度中期業績

業績摘要

截至六月三十日止六個月

	二零零九年	二零零八年 (重列)	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	8,639	6,682	+29%
攤佔和記黃埔集團之溢利	2,878	4,291	-33%
股東應佔溢利	11,517	10,973	+5%
每股溢利	港幣4.97元	港幣4.74元	+5%
每股股息	港幣0.50元	港幣0.50元	

上半年度業績

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百一十五億一千七百萬元。每股溢利為港幣四元九角七分。

中期股息

董事會宣佈派發二零零九年度中期股息每股港幣五角（二零零八年度每股港幣五角），給予二零零九年十月五日（星期一）已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零九年十月六日（星期二）派發。

業務展望

穩步開拓 強化發展

業績理想

集團上半年業績增長穩固，於截至二零零九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八十六億三千九百萬元。

各項經營業務於期內表現穩健，物業銷售、物業租務與物業及項目管理之收益增加，「酒店及套房服務組合」收益受目前經濟環境影響而下跌；於投資及財務方面，收益貢獻較去年同期減少，惟鑑於金融市場在過去數月回升，去年底因市場公允價值下調而錄得之虧損已部分撥回；投資物業之公平值於期內亦因一項新增項目落成而大幅增加。

核心地產業務

於期內，全球經濟衰退及甲型流感 H1N1 蔓延令香港多個經濟環節受到衝擊，實質經濟增長明顯倒退。環球金融衝擊雖持續影響大市，惟地產行業，因住屋需求依然殷切及政府行之有效的土地政策，物業市場發展保持活躍。長遠而言，預期物業市場將穩步健康發展。

隨著集團位處優越地點的高質素住宅項目銷售理想，以及若干優質租務物業相繼落成啓用，預料下半年及來年可為集團帶來大量穩定現金收入，集團對地產業務發展前景充滿信心。

集團位於香港的多元化發展項目皆為交通便捷、地點優越之高質素物業，期內各物業項目均如期發展。集團在拓展土地儲備方面亦取得良好進展，總體可為未來五至六年發展提供充裕土地。內地多項大型物業項目均已按計劃開展及動工，集團將繼續拓展內地優質土地及項目作出售或出租用途。憑藉充裕現金儲備及雄厚財務基礎，集團將持續於香港、內地及海外市場作選擇性投資，把握優質機遇強化未來發展。

上市聯屬公司

集團透過於上市聯屬公司之策略投資，繼續發揮與各公司之協同效益。儘管經濟環境極具挑戰，各上市聯屬公司核心業務於上半年均有穩健表現。

和記黃埔集團 面對環球經濟衰退，和記黃埔集團多元化、分佈全球之業務，其中難免受到不同程度的負面影響，以赫斯基能源、港口及酒店業務所受影響最為顯著。儘管經營環境困難，3 集團上半年業務持續進展，而以當地幣值計算之業績亦有所改善，倘無重大之不利市場變化或規管條例發展，預期 3 集團之 LBIT 將於下半年持續收窄。和記黃埔集團財務健全，致力維持嚴格之經營及理財原則，務求業務策略取得成功，集團深信，和記黃埔集團具備雄厚實力，可跨越目前挑戰並穩步發展。

長江基建 長江基建集團有限公司（「長江基建」）期內錄得穩健業績，未經審核除稅後股東應佔溢利顯著增加，主要由於出售內地三家電廠錄得一次性收益、基建投資組合之營運表現穩健及庫務表現有所改善。憑藉雄厚的現金狀況，長江基建將繼續物色能為股東帶來可靠及理想回報的新收購項目。

港燈 香港電燈集團有限公司（「港燈」）在中國內地、澳州、紐西蘭、泰國及加拿大之投資業務均表現理想。港燈由於香港業務因新管制計劃協議調低准許利潤水平而溢利減少及存款利息收入下降，綜合溢利較去年同期減少。

長江生命科技 長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）二零零九年上半年之穩健業績反映各項業務表現良好。儘管宏觀經濟環境前景不明朗，長江生命科技透過整固業務，現已奠下穩健之企業根基。長江生命科技將持續推行節流及效益提升等精簡營運措施，以提升邊際利潤及推動增長。

展望

環球信貸市場較年初回穩，而歐美經濟得各當地政府大力支持，故衰退情況未如預期嚴峻，市場氣氛普遍有所改善。近月資產及商品價格回升，全球經濟跌幅開始緩和及收窄，全面復甦相信需待基本因素有較實質的改善才能恢復持久增長動力。

中國在內部需求及投資開支加快上升下，經濟已呈安穩回升跡象。鑑於中央政府繼續實施積極的財政政策及適度寬鬆的貨幣措施，並致力調整及完善經濟結構，決心維持全年百分之八左右的經濟增長目標，中國復原速度將較世界其他國家為快，長遠宏觀狀況將維持良好。

香港經濟發展有賴內地長遠增長前景及多項特別政策而受惠，包括自由行刺激本地消費及中央政府對金融體系的支持。香港加強與珠三角經濟融合及成為跨境貿易人民幣結算試點等，將締造龐大經貿發展機遇，有利香港的經濟前景。

儘管環球經濟略為回穩，集團對經營環境可能存在的困難及挑戰仍維持警覺。憑藉強健財務實力及良好發展優勢，集團將跨越種種挑戰，持續穩健邁進，並把握機遇進一步鞏固根基及推動業務增長，為股東締造更佳價值。預料長江集團本年度將有理想的業務表現，集團對長遠前景深具信心。

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，二零零九年八月十三日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

一. 二零零九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
1881 Heritage	九龍內地段11161號	13,023	100%
半山壹號 第1及2期	九龍內地段11124號	159,804	90%
8度海逸酒店	九龍內地段4013號之餘段	21,420	100%
領都 第1期	將軍澳86區 將軍澳市地段70號 之餘段AB地盤	125,670	合作發展
名城 第1期	沙田市地段529號	100,372	合作發展
御翠園 第I期	長春淨月潭	61,243	50%
御翠豪庭 第I期	長春南關	102,858	50%
盈峰翠邸 第1A及 1B期(1及2區)	長沙	50,769	50%
南城都匯 第1期	成都	192,107	50%
珊瑚水岸 第1A及1B期	重慶南岸	223,690	47.5%
逸翠莊園 第1B期(樣板區)	重慶	8,932	50%
西城都薈	廣州	87,018	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
四季雅苑 第4A期	上海浦東花木	1,500	50%
御翠園 第VIA、VIII及 VIII A期	上海浦東花木	12,497	50%
御濤園 第1A期	上海馬橋	1,341	42.5%
觀湖園 第1及2期	深圳觀瀾	97,275	50%
御峰園 第1期	深圳	63,382	50%
逸翠園 第1A及1B期	西安	257,082	50%
嘉里不夜城 第IIB期	上海閘北區	55,150	24.75%

二. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

香港

- (1) 二零零九年四月： 本集團一全資附屬公司就新九龍內地段 6354 號長沙灣荔枝角道 873 號土地與政府達成協議。該地盤面積約 2,844 平方米，可建樓宇面積約 23,996 平方米，將發展為商業及住宅物業。
- (2) 期內本集團繼續尋求機會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

- (3) 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）為港幣一百四十三億二千八百萬元（二零零八年 — 港幣一百一十二億三千八百萬元），比去年同期增加港幣三十億九千萬元。物業銷售營業額主要包括四個於去年經已完成之物業項目所餘下的住宅單位銷售 — 本港之首都與四季名園和內地之御翠豪庭與御翠園第 VII 期 — 及期內於本港完成之半山壹號第 1 期的住宅單位銷售。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣五十六億六千一百萬元（二零零八年 — 港幣五十二億四千七百萬元），比去年同期增加港幣四億一千四百萬元。雖然本港及內地經濟正因為全球金融衝擊而減慢，但期內住宅物業市場已較前活躍，而物業價格亦於較好的市場氣氛及低住宅按揭利率的情況下開始回升。

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領都第 1 期、半山壹號第 2 期和名城第 1 期，內地之南城都匯第 1 期及若干其他物業項目的住宅單位銷售。

期內，預期於二零一零年落成之栢慧豪庭的住宅單位已推出預售，所有單位於短時間內全數售出。於二零零九年七月，領都第 1 期的住宅單位亦已推出預售，所有單位於數週內售罄。

物業租務

上半年度集團物業租務營業額為港幣五億二千五百萬元（二零零八年 — 港幣四億四千九百萬元），比去年同期增加港幣七千六百萬元，主要由於本港之商用寫字樓物業中環中心於去年全球金融衝擊發生前所續租之租約經已鎖定了較高的租金，以及期內於本港落成，集文化旅遊、購物消閒及古蹟活化之新地標 1881 Heritage 已開始帶來租金收入。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三十三及百分之五十四。

集團物業租務收益為港幣四億九千三百萬元（二零零八年 — 港幣四億一千七百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣八億三千萬元（二零零八年 — 港幣七億一千五百萬元），比去年同期增加港幣一億一千五百萬元。期內，本地商業租賃市場因各行業受全球金融衝擊，節省成本及減少樓面空間需求所影響而繼續放緩。

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三十二億二千八百萬元（二零零八年 — 港幣十億六千九百萬元），主要由於 1881 Heritage 於期內落成，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣六億七千萬元（二零零八年 — 港幣二億五千六百萬元）。

「酒店及套房服務組合」

上半年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣五億九千八百萬元（二零零八年 — 港幣六億六千八百萬元），比去年同期減少港幣七千萬元，皆因本港及內地經濟發展受全球經濟不景氣所影響，以致酒店房間和服務套房之需求仍然疲弱。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣一億七千一百萬元（二零零八年 — 港幣二億二千一百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣二億四千一百萬元（二零零八年 — 港幣三億六千四百萬元），比去年同期減少港幣一億二千三百萬元。期內，酒店及套房服務經營環境困難，入住率及房租金偏低，而經營業績更進一步受甲型流感 H1N1 於各地傳播所影響。

本集團佔有共同發展權益之港島海逸君綽酒店於期內開始試業，而本集團佔有百分之百權益之 8 度海逸酒店於期內落成及將於下半年開始營運。兩間酒店均位於本港並即將為集團盈利作出貢獻。

物業及項目管理

上半年度物業及項目管理營業額為港幣八千六百萬元（二零零八年 — 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（二零零八年 — 港幣七千三百萬元），比去年同期增加港幣二百萬元，而與項目有關服務之收入為港幣一千一百萬元（二零零八年 — 港幣一千三百萬元），比去年同期減少港幣二百萬元。

物業管理收益為港幣四千九百萬元（二零零八年 — 港幣四千五百萬元），比去年同期增加港幣四百萬元，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八千六百萬平方呎，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二零零九年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣五十七億六千萬元（二零零八年（重列） — 港幣八十五億八千九百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣二億五千六百四十五萬四千元（二零零八年 — 港幣八百二十六萬九千元）。

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，本集團購回二零一零年到期之票據總額達港幣一億二千二百萬元及贖回到期之票據總額達港幣三億元。

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、港幣二百八十八億元及港幣六十二億元，而本集團之總借款為港幣四百二十九億元，較去年年底減少港幣十三億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣一百三十七億元，於二至五年內到期借款為港幣二百八十億元，及於五年後到期借款為港幣十二億元。

本集團之資本與負債比率於中期結算日約為百分之十五點一，按本集團淨借款（已扣除銀行存款及定期存款港幣七十六億元）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八十一點五為港幣；其餘為美元（或已安排貨幣掉期轉為美元）、新加坡元及人民幣，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。

在適當時候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十億九千七百萬元（二零零八年十二月三十一日 — 港幣十億九千七百萬元）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十四億一千萬元（二零零八年十二月三十一日 — 港幣十四億一千萬元）；及
- (2) 為共同發展公司已動用之銀行借款作出擔保總額達港幣十六億三千一百萬元（二零零八年十二月三十一日 — 港幣十五億三千四百萬元）。

僱員

於中期結算日，本集團之主要業務僱用約八千三百名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣七億五千九百萬元。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、出售或贖回股份

截至二零零九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。截至二零零九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二零零九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)

開派二零零九年度中期股息啟事

長江實業(集團)有限公司董事會宣佈，本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百一十五億一千七百萬元，即每股溢利為港幣四元九角七分。董事會現宣佈派發二零零九年度中期股息每股港幣五角，給予二零零九年十月五日(星期一)已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零九年十月六日(星期二)派發。

本公司將由二零零九年九月二十八日(星期一)至二零零九年十月五日(星期一)，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，於二零零九年九月二十五日(星期五)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，二零零九年八月十三日

於本公佈日期，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)、張英潮先生及關超然先生。

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
截至二零零九年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零零九年	二零零八年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
集團營業額	12,140	10,286
攤佔共同發展公司之物業銷售	3,397	2,155
營業額	<u>15,537</u>	<u>12,441</u>
集團營業額	12,140	10,286
投資及其他收入	817	1,227
營運成本		
物業及有關成本	(6,718)	(5,146)
薪金及有關支出	(481)	(482)
利息及其他融資成本	(165)	(283)
其他支出	(303)	(237)
	(7,667)	(6,148)
攤佔共同發展公司之淨溢利	1,546	1,154
投資物業之公平值增加	3,228	1,069
經營溢利	<u>10,064</u>	<u>7,588</u>
攤佔聯營公司之淨溢利	<u>3,047</u>	<u>4,349</u>
除稅前溢利	13,111	11,937
稅項	(1,303)	(797)
期內溢利	11,808	11,140
少數股東應佔溢利	(291)	(167)
股東應佔溢利	11,517	10,973
中期股息	<u>1,158</u>	<u>1,158</u>
每股溢利	港幣4.97元	港幣4.74元
每股股息	港幣0.50元	港幣0.50元

綜合財務狀況表
二零零九年六月三十日結算

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 港幣百萬元	(重列) 二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	10,717	11,624
投資物業	20,060	15,670
聯營公司	145,445	144,977
共同發展公司	30,982	29,391
可出售投資	6,463	4,678
長期應收貸款	989	1,093
	<u>214,656</u>	<u>207,433</u>
流動資產		
物業存貨	61,741	64,273
應收賬款、按金及預付款項	6,899	3,904
交易用投資	1,096	858
衍生金融工具	36	22
銀行存款及定期存款	7,619	7,173
	<u>77,391</u>	<u>76,230</u>
流動負債		
銀行及其他借款	11,695	8,991
應付賬款及費用	6,826	6,940
合作發展夥伴借款	2,000	2,000
衍生金融工具	473	872
稅項準備	1,462	768
	<u>54,935</u>	<u>56,659</u>
流動資產淨值	<u>269,591</u>	<u>264,092</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	27,191	31,258
合作發展夥伴借款	2,000	2,000
遞延稅項負債	1,929	1,359
	<u>31,120</u>	<u>34,617</u>
資產淨值	<u>238,471</u>	<u>229,475</u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	223,516	214,644
股東權益	234,005	225,133
少數股東權益	4,466	4,342
權益總額	<u>238,471</u>	<u>229,475</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	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
物業銷售	10,931	9,083
物業租務	525	449
酒店及套房服務組合	598	668
物業及項目管理	86	86
集團營業額	12,140	10,286
攤佔共同發展公司之物業銷售	3,397	2,155
營業額	15,537	12,441

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，本集團海外經營業務（包括共同發展公司之物業銷售）主要在內地，佔營業額約23%。

期內各經營業務之收益貢獻如下：

	總公司及附屬公司 截至六月三十日止六個月		共同發展公司 截至六月三十日止六個月		總額 截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元 (重列)
物業銷售	4,193	3,999	1,468	1,248	5,661	5,247
物業租務	493	417	337	298	830	715
酒店及套房服務組合	171	221	70	143	241	364
物業及項目管理	50	46	-	-	50	46
	<u>4,907</u>	<u>4,683</u>	<u>1,875</u>	<u>1,689</u>	<u>6,782</u>	<u>6,372</u>
投資及財務					668	1,167
利息及其他融資成本					(165)	(283)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					3,228	1,069
共同發展公司					670	256
其他					28	85
稅項						
總公司及附屬公司					(1,303)	(797)
共同發展公司					(1,094)	(1,024)
少數股東應佔溢利					(291)	(167)
					<u>8,523</u>	<u>6,678</u>
攤佔主要上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					2,878	4,291
長江生命科技集團有限公司					116	4
股東應佔溢利					<u>11,517</u>	<u>10,973</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	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	335	524
減：資本化數目	(170)	(241)
	<u>165</u>	<u>283</u>
已售物業成本	6,090	4,699
折舊	154	141
售出可出售投資之得益	(16)	(1,072)
交易用投資之(得益)/虧損	(228)	127
售出投資物業之得益	<u>(21)</u>	<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% (2008年 - 16.5%) 計算。海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	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港利得稅	723	678
海外稅項	10	13
遞延稅項	570	106
	<u>1,303</u>	<u>797</u>

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份2,316,164,338股 (2008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：

	二零零九年	二零零八年
	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	4,837	1,181
二至三個月	28	20
三個月以上	7	6
	<u>4,872</u>	<u>1,207</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：

	二零零九年	二零零八年
	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	326	349
二至三個月	30	25
三個月以上	13	14
	<u>369</u>	<u>388</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(「HKFRSs」)。本集團因應採納於二零零九年一月一日起會計期間生效之HKFRSs對本集團之會計政策作出以下變更。

於過往年度，發展中投資物業列為房地產及以成本值扣除減值準備列賬。採納香港會計準則第16號「物業、機器及設備」及香港會計準則第40號「投資物業」之修訂後，發展中投資物業列為投資物業，在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬。是項會計政策變更由二零零九年一月一日起經已應用及對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本中期財務報表的呈列編排因應採納HKFRSs亦有所改變，而若干比對數字經予重新編製以符合上半年度之呈列編排。

至於仍未生效之HKFRSs，本集團現正評估其對本集團業績及財務狀況之影響。

期內，上市聯營公司和記黃埔有限公司對其會計政策作出變更，於其股東應佔溢利及股東權益期初數產生重大影響。本集團攤佔該等變更之影響對本中期財務報表有如下影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
增加/(減少)攤佔聯營公司之淨溢利	231	(1,049)
增加/(減少)股東應佔溢利	<u>231</u>	<u>(1,049)</u>
增加/(減少)每股溢利	<u>港幣0.10元</u>	<u>港幣(0.45)元</u>
	二零零九年 六月三十日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
減少聯營公司	(5,800)	(6,031)
減少資產淨值	<u>(5,800)</u>	<u>(6,031)</u>
減少於一月一日之保留溢利	(6,031)	(3,542)
增加/(減少)期內/年度內之保留溢利	231	(2,489)
減少權益總額	<u>(5,800)</u>	<u>(6,031)</u>

(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。