

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)

二零一一年度中期業績

業績摘要

截至六月三十日止六個月

	二零一一年	二零一零年 (重列) ^{附註 2}	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額 ^{附註 1}	26,103	20,318	+28%
物業重估前之溢利	8,303	5,996	+38%
物業重估(扣除稅項)	1,826	3,186	-43%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	10,129	9,182	+10%
攤佔和記黃埔集團之業績			
經營溢利	4,555	3,161	+44%
出售投資溢利及其他	18,575	-	不適用
股東應佔溢利	33,259	12,343	+169%
每股溢利	港幣14.36元	港幣5.33元	+169%
每股股息	港幣 0.53元	港幣0.50元	+6%

附註 1: 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。期內和記黃埔集團之收益總額為港幣一千八百七十三億五千九百萬元(二零一零年(重列) — 港幣一千四百八十七億八千萬元)。

附註 2: 二零一零年之比對數字經予重列, 主要由於期內採納並追溯應用香港會計準則第 12 號(修訂本)「遞延稅項: 相關資產之收回」所致。

上半年度業績

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣三百三十二億五千九百萬元。每股溢利為港幣十四元三角六分。

中期股息

董事會宣佈派發二零一一年度中期股息每股港幣五角三分(二零一零年度每股港幣五角), 給予二零一一年九月二十二日(星期四)已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一一年九月二十三日(星期五)派發。

業務展望

潛力雄厚 商機無限

集團業務根基穩固、發展潛力雄厚，上半年各核心業務持續進展良好。於截至二零一一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一百零一億二千九百萬元，較去年同期增加百分之十。

業務回顧

集團地產業務期內營運業績理想，物業銷售與「酒店及套房服務組合」之收益貢獻較去年同期均有令人滿意之增幅。將北京東方廣場權益注入在香港聯合交易所上市之匯賢產業信託為集團帶來一次性收益。

儘管環球經濟復甦進程受多項不明朗因素影響，香港整體經濟於上半年維持強健及穩定，惟環球商品價格持續上升，以及本地食品價格及租金處於高水平，顯示通脹仍有上升壓力。

政府進一步實施穩定樓價措施，以及收緊樓宇按揭，影響本地物業交投於期內部分時間出現整固，基於外圍經濟及本地房屋政策方向，本港樓市氣氛受到一定影響。惟香港經濟基調良好及就業情況樂觀，加上通脹壓力持續，集團對長遠樓市前景感到樂觀。

於回顧期內，集團積極拓展土地儲備，購入多幅發展潛力良好的高質素土地，進一步強化集團多元化優質物業組合及增值能力，推動業務長期持續增長。

就內地業務，集團將繼續按市況適時購進優質土地、推進項目發展及銷售物業。內地持續收緊銀根及深化推行限購政策與房產稅等措施，反映中央政府加強房地產調控以穩定樓價，預料房控政策將持續成爲主導樓市發展方向的重要因素，長遠而言物業市場將健康發展。

憑藉多年來發展香港業務的實力，以及成功開拓海外市場的經驗，集團將繼續強化於香港以外市場的地產業務發展，推動增長。

上市聯屬公司

集團透過其他上市聯屬公司之策略投資，尤其通過和記黃埔集團的多元化全球性業務，繼續參與環球業務商機而受惠。於上半年度，集團及各上市聯屬公司於香港以外之業務繼續表現良好，溢利貢獻比重持續上升。

和記黃埔集團

和記黃埔集團各核心業務持續有理想增長，於上半年首六個月錄得強勁溢利增長，而出售港口業務權益予和記港口控股信託爲和記黃埔集團提供一次性可觀收益。**3** 集團整體取得EBIT 正數，業績大幅改善，反映其整體客戶總人數與收益增長。由於核心業務表現良好，加上資產負債狀況及現金流更加強勁，和記黃埔集團深具信心，整體經常業務下半年之收益將保持良好優勢，發展前景秀麗。

長江基建

受惠於收購英國電網業務 UK Power Networks，長江基建集團有限公司（「長江基建」）於上半年度表現優秀。同時，既有投資組合整體上亦錄得良好業績及內部增長。長江基建今年七月進行自一九九六年上市以來的首次配股，為進一步擴展提供額外資金。憑藉雄厚資本實力及豐富收購經驗，長江基建將延續一貫的收購動力，尋求更多新投資機遇。

電能實業

電能實業有限公司（「電能實業」）之國際業務於上半年度增長顯著，而香港業務表現則與去年同期相若。電能實業溢利在今年首半年創歷史新高，反映其在香港以外地區投資，以建立更穩固盈利來源的策略取得成功。在此堅實基礎上，電能實業將繼續積極物色更多投資機會。

長江生命科技

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於二零一一年上半年度業績表現理想。溢利增長主要由於新收購的 Challenger Wine Trust（「CWT」）提供溢利貢獻所致，CWT 為一項信託及註冊管理投資計劃，於澳洲及新西蘭持有葡萄園及相關基礎設施。長江生命科技對未來前景感到樂觀，預期既有業務將維持穩健表現及內部增長，往後將致力發揮有關業務的潛力。

展望

環球通脹升溫及歐洲債務危機持續，加上美國及日本經濟前景不明朗，預料環球市場短期內將繼續面對不少挑戰及風險。

內地上半年國內生產總值維持達百分之九點六的高增長，但因銀根收縮以壓抑通脹，故短期內部分行業將略為遜色。隨著中央政府以穩定物價總水平為宏觀調控首要任務，同時積極推動經濟模式由投資轉為內需主導，預料內地以長遠而言，經濟發展將更趨健康及穩固。

內地持續發展將有利香港前景，尤其香港可藉發揮本身在國家「第十二個五年規劃」期間的定位及優勢而受惠。本人對內地及香港未來經濟遠景充滿信心。

長江集團業務根基鞏固，深具拓展及增值潛力，可適時把握全球各地的優質投資項目，為長江集團持續推動跨國業務發展締造無限商機。本人對長江集團短、中及長期業務前景充滿信心。

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，二零一一年八月四日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

一. 二零一一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 領峯	將軍澳市地段70號 餘段AB地盤	101,470	合作發展
名城 第3期	沙田市地段529號	113,211	合作發展
尙城	元朗洪水橋 丈量約分121地段 第2064號之餘段	49,876	50%
尙御	新九龍內地段5099號	12,795	100%
天宇海	沙田市地段548號之餘段	82,200	100%
逸翠園 第1C期	北京朝陽區姚家園東里	88,979	50%
御翠園 第2期	長春淨月經濟開發區	110,794	50%
御翠豪庭 第1及2A期(2)	長春南關區	22,544	50%
盈峰翠邸 第2期	長沙望城縣	72,663	50%
御翠園 第1及2期	常州天寧區	32,968	50%
南城都匯 第2B及3期	成都高新區	342,017	50%
彩疊園 第1及2期	成都溫江區	168,789	50%
逸翠莊園 第2A期	重慶陡溪	88,288	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
海逸豪庭 第D1a1期、D1b1期及 G1a1期	東莞環崗湖	35,036	49.91%
逸翠灣及 西城都薈 第1及3期	廣州黃沙	164,842	50%
御濤園 第2期	上海閔行區馬橋鎮	24,348	42.5%
御翠園 第IIB期	上海浦東新區花木路	10,188	50%
世紀匯 第1及2期	深圳福田區華強北 深南大道	179,606	40%
御峰園 第3期	深圳龍崗區	48,968	50%
天津世紀都會 第1及2期	天津和平區營口道	159,702	40%
觀湖園 第1A期	武漢蔡甸區	59,871	50%
逸翠園 第3期	西安高新區	260,158	50%

二. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

香港

- (1) 二零一一年三月： 本集團一全資附屬公司經政府公開招標，成功投得位於元朗市地段 518 號元朗安寧路、大橋路及元朗安樂路之土地。該地盤面積約 12,340 平方米，可建樓宇面積約 61,700 平方米，將發展為商業及住宅物業。
- (2) 二零一一年五月： 本集團一全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得位於丈量約分 105 地段第 2086 號元朗牛潭尾之土地。該地盤面積約 23,480 平方米，可建樓宇面積約 9,392 平方米，將發展為住宅物業。
- (3) 二零一一年六月： 本集團一全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得位於內地段 8949 號香港波老道之土地。該地盤面積約 10,488 平方米，可建樓宇面積約 40,440 平方米，將發展為住宅物業。
- (4) 二零一一年六月： 本集團一全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得位於丈量約分 121 地段第 2129 號元朗屏山屏葵路之土地。該地盤面積約 6,076 平方米，可建樓宇面積約 6,076 平方米，將發展為住宅物業。
- (5) 二零一一年六月： 本集團一全資附屬公司經政府公開招標，成功投得位於紅磡內地段 556 號紅磡利工街之土地。該地盤面積約 1,299 平方米，可建樓宇面積約 9,740 平方米，將發展為住宅物業。
- (6) 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

- (7) 二零一一年六月： 本集團與和記黃埔集團各佔 50% 權益之合營公司成功投得位於內地長春市高新區八一水庫之土地，面積約 158,892 平方米，總樓面面積約 225,194 平方米，將作住宅及商業用途。
- (8) 期內本集團按市況在內地及海外推進項目發展、銷售及出租。

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）為港幣二百四十一億一千八百萬元（二零一零年 — 港幣一百八十六億四千四百萬元），比去年同期增加港幣五十四億七千四百萬元。物業銷售營業額主要包括兩個於去年經已完成的物業項目之住宅單位銷售 — 本港之名城第 1 及 2 期和北京之譽天下第 1 期，及於期內完成的物業項目，包括本港之領峯、天宇海與尙城、廣州之逸翠灣第 3 期、深圳之御峰園第 3 期和成都之彩疊園第 1A 期及南城都匯第 2B 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）為港幣七十億零六百萬元（二零一零年 — 港幣五十八億零九百萬元），比去年同期增加港幣十一億九千七百萬元。期內，本港及內地之相關政府部門對過熱的物業市場繼續推出降溫措施，而在通脹環境下，對物業的需求有助物業銷售保持平穩。

下半年度之物業銷售收益將主要來自名城第 1 及 2 期餘下之單位銷售，及本港之尙御、北京之逸翠園第 1C 期、長春之御翠園第 2 期、深圳之世紀匯第 1 期、成都之南城都匯第 3 期、天津之天津世紀都會第 2 期，和若干其他預期將會完成的物業項目之住宅單位銷售。

期內，本港及內地多個物業項目之住宅單位銷售/預售進度良好，包括位於本港預期於二零一二年完成之海譽。

物業租務

上半年度集團物業租務營業額為港幣六億六千二百萬元（二零一零年 — 港幣六億一千四百萬元），比去年同期增加港幣四千八百萬元，主要由於租金普遍上升所致。本集團現有投資物業主要包括位於本港之零售購物商場及商用寫字樓物業，分別佔期內集團物業租務營業額約百分之四十四及百分之四十三。

集團物業租務收益為港幣六億三千五百萬元（二零一零年 — 港幣五億六千三百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣九億一千九百萬元（二零一零年 — 港幣九億一千二百萬元），比去年同期增加港幣七百萬元。期內，本港零售銷售強勁及營商信心提升，帶動優質地點的商舖及主要商業中心區的寫字樓租金上升。

於二零一一年四月，本集團佔有百分之三十三點四權益之北京東方廣場，透過成立匯賢產業信託及首次公開發售以人民幣計價的基金單位在香港聯合交易所上市，而是項交易為集團期內溢利提供港幣十七億三千一百萬元之收益。

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十四億一千九百萬元（二零一零年 — 港幣十五億零八百萬元），及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣五億一千四百萬元（二零一零年 — 港幣十七億七千九百萬元）。

「酒店及套房服務組合」

上半年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣十一億五千一百萬元（二零一零年 — 港幣九億二千八百萬元），比去年同期增加港幣二億二千三百萬元，營業額增加主要由於抵港內地旅客數目上升，及消費者信心提高所致。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣四億一千四百萬元（二零一零年 — 港幣二億四千九百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣五億四千五百萬元（二零一零年 — 港幣三億五千一百萬元），比去年同期增加港幣一億九千四百萬元。期內，本集團及共同發展公司於本港及內地所擁有的酒店及服務套房，大部分都錄得理想的入住率和房租金，及滿意的經營業績。

在經濟前景樂觀及入境旅遊持續增長的情況下，本集團之「酒店及套房服務組合」將繼續致力爭取好成績。

物業及項目管理

上半年度物業及項目管理營業額為港幣一億七千二百萬元（二零一零年 — 港幣一億三千二百萬元），其中物業管理收入為港幣七千六百萬元（二零一零年 — 港幣七千五百萬元），比去年同期增加港幣一百萬元，而與項目有關服務之收入為港幣九千六百萬元（二零一零年 — 港幣五千七百萬元），比去年同期增加港幣三千九百萬元。

物業管理收益為港幣五千萬元（二零一零年 — 港幣四千九百萬元），比去年同期增加港幣一百萬元，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八千七百萬平方呎，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二零一一年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣四百六十二億九千六百萬元（二零一零年（重列）－港幣六十三億二千七百萬元）。和記黃埔集團之中期溢利計入一項港幣三百七十一億八千萬元之收益淨額，當中包括和記港口控股信託首次公開發售所得收益港幣四百四十二億九千萬元及若干港口資產之減值支出共港幣七十一億一千萬元。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣八千二百三十三萬二千元（二零一零年－港幣四千八百六十三萬五千元）。

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，本集團贖回到期之票據金額港幣五億元。

於中期結算日，本集團之債券及票據、銀行借款及其他借款總額分別為港幣六十四億元、港幣二百二十六億元及港幣三十四億元，而本集團之總借款為港幣三百二十四億元，較去年年底減少港幣四十七億元。還款期攤分九年：於一年內到期借款為港幣一百五十三億元，於二至五年內到期借款為港幣一百五十三億元，及於五年後到期借款為港幣十八億元。

本集團於中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為百分之三點四。負債淨額以本集團總借款減銀行存款及定期存款計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。倘若保留作為於二零一一年七月份支付土地買入價之現金港幣一百二十七億元不計算在內，本集團於中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率會增加至百分之七點二。

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九十一點七為港幣及美元；其餘為新加坡元，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，及於恰當時，為已發行之定息債券及票據安排掉期合約使其利率及相關條款轉成以浮息為基礎。

於利率或匯率不明朗或變化大時及在適當時候，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，本集團一附屬公司以總賬面值港幣一億五千一百萬元（二零一零年十二月三十一日 — 港幣九億三千八百萬元）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) 為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出擔保達港幣六億二千四百萬元（二零一零年十二月三十一日 — 港幣六億三千六百萬元）；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十六億零七百萬元（二零一零年十二月三十一日 — 港幣十五億三千萬元）及港幣三億零三百萬元（二零一零年十二月三十一日 — 港幣二億八千六百萬元）作出擔保。

僱員

於中期結算日，本集團之主要業務僱用約九千六百名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十億一千三百萬元。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、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一一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。截至二零一一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二零一一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)

開派二零一一年度中期股息啟事

長江實業(集團)有限公司董事會宣佈，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣三百三十二億五千九百萬元，即每股溢利為港幣十四元三角六分。董事會現宣佈派發二零一一年度中期股息每股港幣五角三分，給予二零一一年九月二十二日(星期四)已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一一年九月二十三日(星期五)派發。

本公司將由二零一一年九月十五日(星期四)至二零一一年九月二十二日(星期四)，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，於二零一一年九月十四日(星期三)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 室本公司股份登記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，二零一一年八月四日

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
截至二零一一年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	22,418	17,244
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>3,685</u>	<u>3,074</u>
	<u>26,103</u>	<u>20,318</u>
集團營業額	22,418	17,244
投資及其他收入	497	394
營運成本		
物業及有關成本	(14,646)	(11,553)
薪金及有關支出	(706)	(581)
利息及其他融資成本	(130)	(101)
折舊	(199)	(200)
其他支出	(218)	(154)
	(15,899)	(12,589)
攤佔共同發展公司之淨溢利	2,948	3,382
投資物業之公平值增加	1,419	1,508
	<u>11,383</u>	<u>9,939</u>
經營溢利	11,383	9,939
攤佔聯營公司之淨溢利	23,284	3,238
	<u>34,667</u>	<u>13,177</u>
除稅前溢利	34,667	13,177
稅項	(1,350)	(605)
	<u>33,317</u>	<u>12,572</u>
期內溢利	33,317	12,572
應佔溢利		
總公司股東	33,259	12,343
非控股股東	58	229
	<u>33,317</u>	<u>12,572</u>
每股溢利	港幣14.36元	港幣5.33元

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
中期股息	<u>1,228</u>	<u>1,158</u>
每股股息	港幣0.53元	港幣0.50元

綜合財務狀況表
二零一一年六月三十日結算

	(未經審核) 二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	(重列) 二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	10,196	10,399
投資物業	22,589	21,170
聯營公司	176,861	156,369
共同發展公司	42,272	39,497
可出售投資	11,173	9,282
長期應收貸款	392	357
	<u>263,483</u>	<u>237,074</u>
流動資產		
物業存貨	68,620	65,679
應收賬款、按金及預付款項	2,758	2,459
交易用投資	290	258
衍生金融工具	141	334
銀行存款及定期存款	21,847	25,147
	<u>93,656</u>	<u>93,877</u>
流動負債		
銀行及其他借款	15,337	13,127
應付賬款及費用	20,495	18,298
合作發展夥伴借款	-	2,000
衍生金融工具	560	647
稅項準備	1,799	633
	<u>55,465</u>	<u>59,172</u>
流動資產淨值	<u>318,948</u>	<u>296,246</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	17,141	22,027
遞延稅項負債	820	761
	<u>17,961</u>	<u>22,788</u>
資產淨值	<u><u>300,987</u></u>	<u><u>273,458</u></u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	286,799	259,148
股東權益	<u>297,288</u>	<u>269,637</u>
非控股股東權益	3,699	3,821
權益總額	<u><u>300,987</u></u>	<u><u>273,458</u></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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
物業銷售	20,433	15,570
物業租務	662	614
酒店及套房服務組合	1,151	928
物業及項目管理	172	132
集團營業額	22,418	17,244
攤佔共同發展公司之物業銷售	3,685	3,074
營業額	26,103	20,318

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17%（2010年 - 18%）及來自以下地方：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
內地	4,398	2,617
新加坡	-	1,052
	4,398	3,669

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				總額	
	總公司及附屬公司		共同發展公司		二零一一年	二零一零年
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	5,796	4,145	1,210	1,664	7,006	5,809
物業租務	635	563	284	349	919	912
酒店及套房服務組合	414	249	131	102	545	351
物業及項目管理	59	55	-	-	59	55
	6,904	5,012	1,625	2,115	8,529	7,127
投資及財務					421	350
利息及其他融資成本					(130)	(101)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,419	1,508
共同發展公司					514	1,779
轉讓非直接持有共同發展公司控制權益之得益					1,731	-
其他					308	67
稅項						
總公司及附屬公司					(1,350)	(605)
共同發展公司					(1,292)	(736)
非控股股東應佔溢利					(58)	(229)
					10,092	9,160
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					23,130	3,161
長江生命科技集團有限公司					37	22
總公司股東應佔溢利					33,259	12,343

(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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	223	153
減：資本化數目	(93)	(52)
	<u>130</u>	<u>101</u>
已售物業成本	13,428	10,660
可出售投資之減值	385	-
售出可出售投資之得益	(21)	(65)
交易用投資之(得益)/虧損	<u>(35)</u>	<u>102</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% (2010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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	1,123	533
香港以外稅項	168	19
遞延稅項	59	53
	<u>1,350</u>	<u>605</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 (2010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：

	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	362	817
二至三個月	41	22
三個月以上	13	8
	<u>416</u>	<u>847</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：

	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	13,660	500
二至三個月	23	32
三個月以上	23	25
	<u>13,706</u>	<u>557</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。採納於二零一一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。本集團及其上市聯營公司和記黃埔有限公司（「和記」）亦已採納於二零一二年一月一日起會計期間生效之香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：相關資產之收回」以編製本中期財務報表。

於過往年度，遞延稅項準備以透過使用方式收回投資物業賬面值為基礎計算。採納香港會計準則第12號（修訂本）後，遞延稅項準備以透過出售方式收回投資物業賬面值為基礎計算，惟對於那些可折舊的投資物業，及其被持有的目的是以透過隨着時間方式耗用其所包含的大部分經濟利益，而並非透過出售的，則仍以使用方式為基礎計算。此項會計政策變更已被追溯應用。

上述會計政策之變更，連同本集團攤佔其對和記中期財務報表之影響及由於和記在二零一零年下半年度採納一項新會計政策而需重列其去年中期的業績，對本中期財務報表有如下影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
增加攤佔共同發展公司之淨溢利	15	234
增加/(減少)攤佔聯營公司之淨溢利	7	(61)
減少稅項	230	247
增加總公司股東應佔溢利	<u>252</u>	<u>420</u>
增加每股溢利	<u>港幣0.11元</u>	<u>港幣0.18元</u>
	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
增加聯營公司	2,259	2,252
增加共同發展公司	84	66
減少遞延稅項負債	1,859	1,629
增加資產淨值	<u>4,202</u>	<u>3,947</u>
增加保留溢利	4,193	3,941
增加匯兌儲備	3	-
增加非控股股東權益	6	6
增加權益總額	<u>4,202</u>	<u>3,947</u>

至於其他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。