



長江實業 (集團) 有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0001)

二零零八年度中期業績

業績摘要

截至六月三十日止六個月

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	變幅
物業估值前之溢利	5,549	2,877	+93%
物業估值 (扣除稅項)	<u>1,133</u>	<u>1,291</u>	-12%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	6,682	4,168	+60%
攤佔和記黃埔集團之溢利	5,340	14,368	-63%
股東應佔溢利	12,022	18,536	-35%
每股溢利	港幣5.19元	港幣8.00元	-35%
每股股息	港幣0.50元	港幣0.50元	-

上半年度業績

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百二十億二千二百萬元。每股溢利為港幣五元一角九分。

中期股息

董事會宣佈派發二零零八年度中期股息每股港幣五角 (二零零七年度每股港幣五角)，給予二零零八年十月九日 (星期四) 已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零八年十月十日 (星期五) 派發。

業務展望

基礎穩固 潛力更晉

「集團憑藉雄厚業務基礎及穩健財務架構，各業務於上半年度繼續穩步發展。集團增長動力持續，具充裕實力以掌握未來新機遇。」

業績穩健

儘管全球經濟持續受美國次按問題及多項不明朗因素困擾，集團分佈於香港、內地及海外的各項核心業務均錄得穩固進展。於上半年度，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利為港幣六十六億八千二百萬元，較去年同期上升百分之六十。

核心地產業務

集團核心地產業務延續其增長趨勢，期內在土地儲備、項目策劃、設計、發展及銷售等方面的各項計劃均按預期開展，進度良好。

香港業務 香港經濟於上半年繼續以穩健步伐擴張，失業率維持於低水平及收入增加刺激消費開支上升，內部需求持續推動整體經濟增長。惟美國經濟疲弱及環球信貸問題日趨嚴重，本地經濟增長隨通脹及金融市場動力放緩而亦不免有所影響。

本地物業市場於上半年略作整固，相對零七年下半年的高交投量，物業交易有所放緩，惟整體價格仍處穩健水平，反映用家需求持續穩固。鑑於目前的低息環境及供樓負擔較輕，預期下半年樓市將可維持穩定，而政府之供地政策亦行之有效，故本地樓市長遠而言將可維持穩健發展。

集團期內錄得良好銷售業績，新推出兩項大型項目首都及半山壹號的銷售反應尤為熱烈。集團將貫徹以創意及質素主導的物業發展方針，適時推出符合市場需求的多元化優質項目，強化集團營運表現及收益增長。集團的地產業務前景維持向好，發展中物業前景樂觀，預期可取得良好成績。

集團持續審慎拓展合適優質土地以配合未來的發展需要，並藉此加強物業組合規模以提升收益。集團土地儲備正穩步擴張，為未來五至六年的發展及增長建立強厚基石。

優質租務物業繼續為集團提供長期穩定的現金流。集團將持續提升整體租務物業質素，並物色機會拓展具資本增值效益及高投資回報的租務項目。

內地及海外業務 集團持續拓展香港以外的高增長物業市場，達致既定營運目標。於內地，集團在土地收購、項目發展及市場銷售等方面皆取得穩健進展，各項發售物業及出租物業項目均按計劃推行，整體發展良好。集團將維持高增長及低風險之重點投資策略，積極開拓內地市場以推動企業持續擴展，為股東創富增值。

於新加坡及英國的地產業務期內表現理想。憑藉強厚財務實力、多元化資產組合及富經驗的管理團隊，集團於當地的營運規模將穩步擴展。

上市聯屬公司協同發展

集團透過於上市聯屬公司之策略投資及與各公司多元化業務之協同效益，持續推動業務增長並取得佳績。於上半年內，各上市聯屬公司維持穩健的業務表現。

和記黃埔集團 固有業務及 3 集團於上半年業績續有改善。3 集團業務之提升主要由毛利率改善、成本控制，以及攤銷與折舊支出減少所帶動。除非再出現任何其他不利之法例或市場變化，3 集團管理層繼續以於二零零八年下半年持續取得當月正數 EBIT 為目標，並於二零零九年取得全年正數 EBIT。展望未來，和記黃埔集團業務預期可繼續錄得良好表現，長遠前景樂觀。

長江基建 長江基建集團有限公司（「長江基建」）期內表現穩健，並持續錄得理想增長。長江基建逾百分之八十收入來自受管制業務，此類基建資產組合的管制保證特質，使長江基建在次按危機引發的環球金融困局中，幾近不受影響。繼近期於加拿大、紐西蘭及英國收購多項投資項目，長江基建將繼續物色能提供穩定及可觀回報的優質基建項目。

港燈 香港電燈集團有限公司（「港燈」）之香港業務及國際業務繼續進展良好，海外投資期內表現令人滿意，並提供穩定回報。港燈將繼續在國際業務上進行收購，以擴大國際業務的溢利基礎，為股東創造更高價值。

長江生命科技 長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）的金融工具估值於期內有所下調，上半年度業績深受該會計記項所影響，惟長江生命科技致力推動人類健康及農業有關業務發展，並成功進行收購以強化業務組合，帶動盈利能力持續增長。當不穩定的環球經濟環境日後獲得改善，屆時業績將可更全面反映其營運及業務表現。長江生命科技現正向香港聯合交易所有限公司申請由創業板轉往主板上市，相信此舉有助提升長江生命科技之地位及其股份交易流通量，並有利集團之日後增長、集資能力及業務發展。

展望未來

一如往年所料，歐美各國開始顯現受到美國次按及地產繼續疲弱所引起之不利關連問題之不同程度影響。展望下半年，環球經濟情況將繼續趨向不穩定，信貸危機持續及通脹壓力，將繼續困擾多個主要經濟體系，而近期油價及金價下調可能反映增長放緩風險正在上升。美國經濟疲弱影響所及，內地經濟短期亦略有減緩跡象，但其經濟基調強厚，發展潛力無限，長遠經濟前景將保持正面及樂觀。面對全球經濟放緩的風險，香港經濟亦不免受到波及，但在內地持續平穩發展支持下，所受影響可望減緩。

集團積極擴張業務的同時，亦側重維持財務穩健，此雙軌並行策略及集團之業務全球化及多元化於經濟不明朗時更能發揮效用。憑藉鞏固的業務基礎，以及良好的營運及財務條件，集團分佈五十七個國家的不同業務均展現強大抵禦力，各項拓展策略按原定計劃繼續穩步推展。集團將秉承締造股東價值的目標，以其市場實力及財務資源，積極鞏固現有業務，並開創機遇以推動企業持續增長。長江集團對其長遠前景充滿信心。

處身充滿競爭的全球化年代，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，二零零八年八月二十一日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

一. 二零零八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
映灣園 海珀名邸	東涌市地段5號	10,494	合作發展
港島海逸君綽酒店	北角內地段7106號A段 土地及其延伸部分	41,340	合作發展
1881 Heritage	九龍內地段11161號	13,023	100%
首都	將軍澳市地段70號 之餘段F地盤 將軍澳86區	136,240	合作發展
四季名園	元朗錦田錦田公路 丈量約分109約地段 2081號之餘段	19,445	100%
CASA 880	鰂魚涌內地段4號 B段4個若干分段	9,840	100%
逸翠園 商場	北京姚家園	2,377	50%
珊瑚水岸 第1A期 – 商場	重慶南岸	39,738	47.5%
逸翠園 第1A期	西安	113,902	50%
南城都匯 第1A期	成都	70,420	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
御翠豪庭 第1至3D期 及商場	上海古北	155,607	50%
御翠園 第VIA及VII期	上海浦東花木	26,974	50%
逸翠灣及 西城都薈 第1及2期	廣州	187,944	50%
海怡灣畔 第4期	珠海	99,669	50%
四季雅苑 第4A期	上海浦東花木	1,500	50%
嘉里不夜城 第IIA及IIB期	上海閘北區	149,156	24.75%

二. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

香港

- (1) 二零零八年一月：本集團一全資附屬公司與市區重建局就位於九龍城衙前圍村共同發展之地盤，簽署發展協議。
- (2) 二零零八年三月：本集團一全資附屬公司與南豐發展有限公司（「南豐」）簽署買賣協議，出售集團所持位於將軍澳市地段 70 號之餘段 E 地盤之發展項目百分之十五權益予南豐。該土地面積合共約 13,587 平方米，可建樓面面積約 129,544 平方米，將興建住宅連幼稚園物業。
- (3) 二零零八年三月：本集團一全資附屬公司與土地擁有人成立聯營，與政府就位於將軍澳市地段 90 號將軍澳 85 區之發展項目簽訂換地詳情及條件。該地盤面積約 19,480 平方米，可建住宅樓面面積約 97,400 平方米。
- (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) 二零零八年一月：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上海市嘉定區瑞林路以東及環北路以南之土地，面積約 211,621 平方米，總建築面積約 329,000 平方米，將作住宅、商業及辦公用途。
- (6) 二零零八年二月：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常州市紅梅公園東側及武青路北側之土地，面積約 80,600 平方米，可建樓宇面積約 220,460 平方米，以發展為住宅物業。
- (7) 二零零八年三月：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新加坡 West Coast Crescent 之地塊，地盤面積約為 12,000 平方米，以發展為住宅物業。
- (8) 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

上半年度物業銷售之營業額(包括攤佔共同發展公司之物業銷售額)為港幣一百一十二億三千八百萬元(二零零七年 – 港幣四十四億五千七百萬元)，比去年同期增加港幣六十七億八千一百萬元。物業銷售之營業額主要包括四個於往年經已完成之物業項目，本港之渣甸山名門、城中駅、栢慧豪園第一期和嵐岸所餘下的住宅單位銷售，及於期內完成之物業項目，包括本港 CASA 880，以及內地御翠豪庭的住宅單位銷售。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣五十二億四千七百萬元(二零零七年 – 港幣十八億元)，比去年同期增加港幣三十四億四千七百萬元，主要因為往年經已完成之物業項目所餘下的住宅單位銷售於期內確認。

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首都和四季名園、內地之逸翠灣及若干其他物業項目的住宅單位銷售。

期內，首都及預期於二零零九年完成之半山壹號第一期的住宅單位經已推出預售，而推出預售的住宅單位於短時間內經已接近全數售出。

物業租務

上半年度集團物業租務之營業額為港幣四億四千九百萬元(二零零七年 – 港幣三億七千五百萬元)，比去年同期增加港幣七千四百萬元，由於本港零售商舖及商用寫字樓物業的租金於期間普遍上升。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之營業額約百分之三十及百分之五十一。

物業租務之收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣七億一千五百萬元(二零零七年 – 港幣五億九千六百萬元),比去年同期增加港幣一億一千九百萬元。期內,位於優質地點的寫字樓及零售商舖之需求殷切,租金進一步上升,而本集團之投資物業,包括位於中環的中環中心及於近期在本港購入的都會駅商場部分等,均錄得理想之租金收入增長。本集團於本港發展興建之投資物業項目 – 1881 Heritage,預期於下半年完工,物業租務收益將因此而再攀升。

於中期資產負債表結算日,本集團根據專業估值計入投資物業之公平值增加港幣十億六千九百萬元(二零零七年 – 港幣九億五千六百萬元),及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣二億五千六百萬元(二零零七年 – 港幣五億八千六百萬元)。

「酒店及套房服務組合」

上半年度集團「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣六億六千八百萬元(二零零七年 – 港幣四億三千七百萬元),比去年同期增加港幣二億三千一百萬元,由於海韻軒 – 海景酒店及海灣軒 – 海景酒店的入住率自正式開幕以來已漸漸達至全滿。

「酒店及套房服務組合」之收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣三億六千四百萬元(二零零七年 – 港幣二億零四百萬元),比去年同期顯著增加港幣一億六千萬元,皆因海韻軒 – 海景酒店及海灣軒 – 海景酒店之收益隨著其入住率達至接近全滿後大大提升,而其他酒店及套房服務物業,包括共同發展公司所經營的酒店及套房服務物業,期內表現理想。

於去年完成的雍澄軒即將開始營運,而本集團佔有共同發展權益之港島海逸君綽酒店預期於下半年完工。該兩間酒店均位於本港,並將進一步提高「酒店及套房服務組合」之收益。

物業及項目管理

上半年度物業及項目管理之營業額為港幣八千六百萬元（二零零七年 – 港幣九千萬元），其中物業管理收入為港幣七千三百萬元（二零零七年 – 港幣七千二百萬元），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一千三百萬元（二零零七年 – 港幣一千八百萬元），比去年同期減少港幣五百萬元。

物業管理之收益為港幣四千五百萬元（二零零七年 – 港幣四千四百萬元），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。於中期資產負債表結算日，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二零零八年六月三十日止半年度之未經審核股東應佔溢利為港幣一百零六億八千八百萬元（二零零七年 – 港幣二百八十七億五千九百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零八年六月三十日止半年度之未經審核股東應佔溢利為港幣八百二十六萬九千元（二零零七年 – 港幣六千六百二十四萬八千元）。

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，本集團根據零售票據發行計劃於本港發行為期三年及五年之票據總額達港幣十八億元及贖回到期之票據總額達港幣五億元。

於中期資產負債表結算日，本集團已發行而尚未到期之債券及票據總額為港幣一百零二億元。連同銀行借款港幣二百六十五億元及合作發展夥伴借款港幣四十億元，本集團於中期資產負債表結算日之總借款為港幣四百零七億元，較去年年底增加港幣四十二億元。還款期攤分八年：於一年內到期借款為港幣七十八億元，於二至五年內到期借款為港幣三百二十二億元，及於五年後到期借款為港幣七億元。

本集團之資本與負債比率於中期資產負債表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五十五億元）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。於中期資產負債表結算日，本集團之借款約百分之八十五點一為港幣；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或股票掛鈎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

於中期資產負債表結算日，本集團若干附屬公司以總賬面值港幣十一億三千八百萬元（二零零七年十二月三十一日 - 港幣十三億一千八百萬元）之資產為銀行貸款額作抵押。

或有負債

於中期資產負債表結算日，本集團之或有負債如下：

- (1) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十一年向合作方應付保證利潤作出擔保之或有負債總額達港幣四十五億元；
- (2) 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十四億二千二百萬元（二零零七年十二月三十一日 - 港幣十四億二千二百萬元）；及
- (3) 為共同發展公司已動用之銀行借款作出擔保總額達港幣二十三億二千九百萬元（二零零七年十二月三十一日 - 港幣三十四億零四百萬元）。

僱員

於中期資產負債表結算日，本集團之主要業務僱用約七千八百名員工，期內有關僱員開支(不包括董事酬金)約為港幣七億二千八百萬元。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

截至二零零八年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購入或出售本公司任何股份。

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。截至二零零八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。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二零零八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大部分成員為獨立非執行董事之薪酬委員會（「薪酬委員會」）。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

（在香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：0001）

開派二零零八年度中期股息啟事

長江實業（集團）有限公司董事會宣佈，本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百二十億二千二百萬元，即每股溢利為港幣五元一角九分。董事會現宣佈派發二零零八年度中期股息每股港幣五角，給予二零零八年十月九日（星期四）已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零八年十月十日（星期五）派發。

本公司將由二零零八年十月二日（星期四）至二零零八年十月九日（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，於二零零八年九月三十日（星期二）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，二零零八年八月二十一日

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。

綜合損益計算表
截至二零零八年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
集團營業額	10,286	3,511
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	2,155	1,848
	<u>12,441</u>	<u>5,359</u>
集團營業額	10,286	3,511
投資及其他收入	1,227	1,311
營運成本		
物業及有關成本	(5,146)	(1,379)
薪金及有關支出	(482)	(365)
利息及其他融資成本	(283)	(460)
其他支出	(237)	(192)
	(6,148)	(2,396)
攤佔共同發展公司之淨溢利	1,154	1,085
投資物業之公平值增加	1,069	956
	<u>7,588</u>	<u>4,467</u>
經營溢利	5,398	14,604
攤佔聯營公司之淨溢利	12,986	19,071
除稅前溢利	12,986	19,071
稅項	(797)	(364)
	<u>12,189</u>	<u>18,707</u>
期內溢利	12,189	18,707
少數股東應佔溢利	(167)	(171)
	<u>12,022</u>	<u>18,536</u>
股東應佔溢利	12,022	18,536
中期股息	1,158	1,158
每股溢利	港幣5.19元	港幣8.00元
每股股息	港幣0.50元	港幣0.50元

綜合資產負債表
二零零八年六月三十日結算

	(未經審核) 二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	(經審核) 二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	10,877	10,560
投資物業	16,577	15,497
聯營公司	148,936	146,109
共同發展公司	27,784	23,614
可出售投資	8,701	10,060
長期貸款	1,496	956
	<u>214,371</u>	<u>206,796</u>
流動資產		
物業存貨	57,440	58,418
應收賬款、按金及預付款項	5,196	4,066
交易用投資	520	1,439
衍生金融工具	1,126	294
銀行存款及定期存款	5,475	5,609
	<u>69,757</u>	<u>69,826</u>
流動負債		
銀行及其他借款	7,773	8,872
應付賬款及費用	3,725	6,889
衍生金融工具	523	437
稅項準備	1,429	860
	<u>56,307</u>	<u>52,768</u>
流動資產淨值	<u>270,678</u>	<u>259,564</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	28,878	23,655
合作發展夥伴借款	4,000	4,000
遞延稅項負債	1,406	1,300
	<u>34,284</u>	<u>28,955</u>
資產淨值	<u>236,394</u>	<u>230,609</u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	222,000	216,714
股東權益	<u>232,489</u>	<u>227,203</u>
少數股東權益	3,905	3,406
權益總額	<u>236,394</u>	<u>230,609</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	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
物業銷售	9,083	2,609
物業租務	449	375
酒店及套房服務組合	668	437
物業及項目管理	86	90
集團營業額	<u>10,286</u>	<u>3,511</u>
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>2,155</u>	<u>1,848</u>
	<u>12,441</u>	<u>5,359</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18%。

期內各經營業務之收益貢獻如下：

	總公司及附屬公司		共同發展公司		總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
物業銷售	3,999	1,400	1,248	400	5,247	1,800
物業租務	417	317	298	279	715	596
酒店及套房服務組合	221	78	143	126	364	204
物業及項目管理	46	46	-	-	46	46
	<u>4,683</u>	<u>1,841</u>	<u>1,689</u>	<u>805</u>	<u>6,372</u>	<u>2,646</u>
投資及財務					1,167	1,085
利息及其他融資成本					(283)	(460)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,069	956
共同發展公司					256	586
其他					100	228
稅項（不包括攤佔主要 上市聯營公司之稅項）					(1,836)	(731)
少數股東應佔溢利					(167)	(171)
					<u>6,678</u>	<u>4,139</u>
攤佔主要上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					5,340	14,368
長江生命科技集團有限公司					4	29
股東應佔溢利					<u>12,022</u>	<u>18,536</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	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	524	825
減：資本化數目	(241)	(365)
	<u>283</u>	<u>460</u>
已售物業成本	4,699	954
折舊	141	116
售出可出售投資之得益	(1,072)	(20)
交易用投資之虧損/(得益)	127	(158)

- (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% (2007年 - 17.5%) 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	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
香港利得稅	678	173
海外稅項	13	2
遞延稅項	106	189
	<u>797</u>	<u>364</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 (2007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。

於資產負債表結算日，本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年	二零零七年
	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	2,620	1,395
二至三個月	48	25
三個月以上	12	9
	<u>2,680</u>	<u>1,429</u>

於資產負債表結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年	二零零七年
	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	303	3,186
二至三個月	16	24
三個月以上	15	29
	<u>334</u>	<u>3,239</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。採納於二零零八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。