



# 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：001)

## 二零零四年度董事會主席業務報告

### 業務摘要

	2004	2003 (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	4,323	2,874	+50%
攤佔和記黃埔集團之溢利	8,057	5,834	+38%
股東應佔溢利	12,380	8,708	+42%
每股溢利	港幣 5.35 元	港幣 3.76 元	+42%
每股股息	港幣 1.80 元	港幣 1.68 元	+7%

\* 請參照綜合損益計算表及綜合資產負債表附註(6)之解釋。

### 全年盈利

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核之綜合股東應佔溢利為港幣一百二十三億八千萬元（二零零三年（重列） - 港幣八十七億零八百萬元）。每股溢利為港幣五元三角五分（二零零三年（重列） - 港幣三元七角六分）。

### 股息

董事會現建議開派二零零四年度末期股息每股港幣一元四角二分給予二零零五年五月十九日已登記在股東名冊內之股東。上述股息連同年度內已派發之中期股息每股港幣三角八分，二零零四年全年合共派息每股為港幣一元八角（二零零三年全年每股派息港幣一元六角八分）。上述二零零四年度末期股息，如獲股東週年大會通過，將於二零零五年五月二十四日派發。

## 業務展望

# 根基穩固 發展無限

## 業務表現

**「集團年內積極開拓，持續穩健發展，管理層審慎規劃及有效營運，各核心業務在經濟穩步復甦下，沿增長軌道持續擴展。」**

## 地產業務

隨著環球經濟穩步改善及中央政府多項優惠政策支持下，香港經濟去年持續強勁復甦，出口及零售增幅可觀，帶動全年經濟實質增長百分之八點一，漫長通縮週期隨內部需求上升而結束，失業情況亦見緩和。

本地樓市年中經歷數月整固期，惟全年成交量及價格維持平穩增長，反映物業市場需求殷切，進入復甦週期。隨著經濟逐步向好，加上各項利好因素如土地供應保持穩定、賣地成績理想、實施九成半按揭，以及負資產宗數持續下降等，預期樓市前景將更趨樂觀，樓價亦具穩步上升空間。

物業市場競爭日益加劇，集團地產業務維持表現穩健，無論在項目設計、建築、銷售以至成本控制各方面，均有極大進展。集團去年售樓收入理想，財務管理亦取得滿意收益。於二零零四年度，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利上升百分之五十。

近數年集團土地儲備持續增加，年內更把握市道復甦積極吸納土地及收購投資物業，令可供發展之儲備更形充裕，足夠未來四、五年之用。集團將因應市況及本身的中、長線物業發展所需，確保待建土地與銷售樓面維持於合理比例。

鑑於經濟前景向好恢復投資信心、本地及跨國企業積極擴張，以及實施民企自由行將刺激內地在港投資增加，預料本地商廈出租率及租金將可持續改善，酒店及商舖亦因旅遊興旺而受惠。集團於年度內購入兩項酒店項目。去年集團各投資物業表現理想，隨著現有物業的管理及服務質素持續提升，出租率及租金水平料將進一步改善。

集團在香港以外物業市場的發展非常順利，年內在增加土地、物業發展、建立品牌、提升銷售及租金收益方面皆有良好進展。集團將憑藉多年地產業務經驗及本身獨有發展方針，積極開發經審慎挑選之內地及海外物業市場，持續拓展香港以外的地產業務，提升企業效益及價值。

## **新科技業務**

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）展現增長動力，年內於業績、企業擴張及科研等各方面皆穩健發展，並透過適時收購，有效拓展目標市場，擴大營銷隊伍、銷售網絡及顧客基礎。隨著環保及健康產品之需求日益擴大，生態肥料及保健產品之市場空間更可持續拓展。長江生命科技本著「還自然清新本色，給人類優質生活」的使命，將一方面加快科研步伐，擴大環境與健康產品業務規模以達致本身業務增長，同時亦將積極尋求合適收購機會，加快整體業務的發展步伐。

新科技發展需大量專才及資金，集團具備所需的企業條件及財務實力，為有關業務提供穩固基礎及有利的發展前景。繼過往成功開發不少高增值項目，集團將陸續啓動更多新科技業務的增長潛力，為集團創建優質資產及溢利來源。

## **上市聯屬公司業務**

儘管面對環球市場種種挑戰，和記黃埔集團各核心業務仍有滿意的進展，而且每一項業務均具備深厚發展潛力，展望二零零五年將續有穩健表現。其中投資龐大的環球 3G 業務，去年發展尤為理想，截至三月底之客戶總人數超過八百萬，增長幅度令人欣喜。3G 業務將在二零零五年繼續發揮其先行者的優勢，預期可於今年後期達到每月已計上客成本支出的 EBITDA 收支平衡。市場競爭無疑日趨激烈，和記黃埔集團的 3G 業務卻已率先奠下良好發展基礎，處於領先地位，預期該業務將有實力在二零零五年後為和記黃埔集團的業績作出貢獻。

於二零零四年，長江基建集團有限公司（「長江基建」）實踐連串擴展策略，並繼續保持一貫的內部增長趨勢，為未來的投資及擴展奠下穩固基礎。長江基建將從日益壯大的投資組合取得回報，並將繼續物色投資項目，放眼澳洲、歐洲及北美的市場新機遇。對香港電燈集團有限公司（「香港電燈」）於本地之業務而言，二零零四年為充滿挑戰的一年，未能預見的營運成本上漲及凍結二零零四年電費之決定，導致盈利低於管制計劃協議的准許利潤水平，惟澳洲業務繼續強勁增長，帶來可觀回報。展望未來，香港電燈將繼續利用現有資源及專業經驗，積極物色新投資機會及專注發展所選定的市場，在可接受風險下持續提供穩定收益。

## 展望未來

**「長江集團穩固的業務根基，配合中國內地宏觀經濟的有利條件，將提供堅固發展平台，使業務展現更強盛的增長動力。集團對內地、香港與全球已建立業務之四十五個國家的長遠經濟發展充滿絕對信心。」**

展望二零零五年，香港將需面對油價高企、利率趨升及美元疲弱等經濟變數，惟利率整體料可維持於較低水平，加上對外貿易及內部需求將保持穩固的增長勢頭，預期來年香港經濟表現將繼續平穩向上。

中國因素為促進本港經濟全面發展的主要動力。內地實施宏觀調控政策以調節經濟增長速度的成效已逐步浮現，在經濟維持健康發展及長遠增長動力持續的利好境況下，內地前景更為樂觀，對香港未來發展亦有重大裨益。中國內地與本港兩地經濟加快整合所締造的龐大商機更可擴至全球發展之無限空間，香港必須尋求正確定位，發揮優勢，提高競爭力，推動本地經濟持續發展，獲取最大的經濟效益。

長江集團經營之各類行業，均有充裕的人才及財政資源，支持集團致力加強在內地、香港與全球四十五個國家的業務發展，持續擴張。展望未來一年，挑戰與機會並存。憑藉集團的國際業務基礎及視野、良好的管理隊伍，加上集團一向以來所建立的優良信譽及強大財務根基，將能把握不同機遇，應付各種挑戰，為集團全球業務取得更理想的增長。長江集團對前景充滿無比信心。

## 致意

藉此機會歡迎兩位新任獨立非執行董事：關超然先生及張英潮先生。兩位董事均具備豐富經驗及具前瞻性的國際視野，深信他們日後定能為集團作出貢獻，帶來裨益。

集團環球拓展步伐穩健邁進，屢見突破，乃全體同仁共同創造的成果。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年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席

**李嘉誠**

香港，二零零五年三月三十一日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

本公司於二零零四年度之主要業務活動如下：

#### 1. 於二零零四年內完成之物業包括：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
泓景臺 第2及3期	新九龍內地段6320號	90,100	合作發展
映灣園 映濤軒	東涌市地段5號	91,790	合作發展
朗逸峯	荃灣市地段395號	76,800	50%
畢架山一號	新九龍內地段6277號	72,480	100%
傲雲峰	九龍內地段4013號 之剩餘部分	118,760	40%
慧景軒	天水圍市地段27號	74,500	60%
比華利豪園 第2期	重慶	41,590	50%
珊瑚灣畔 第1期	廣州番禺大石鎮	111,180	50%
世紀商貿廣場	上海徐匯區	89,490	50%
御龍居 第1及2期	深圳寶安	114,450	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
海怡灣畔 第3A期	珠海	82,950	50%
海逸豪庭 B期第6階段	東莞	27,690	47%
東方廣場第四期 服務式住宅	北京東城區 東長安街1號	47,000	33.3775%
Albion Riverside	英國倫敦	7,360	45%
景頤峰	新加坡	40,870	50%
旭日灣 第2期	新加坡碧灣路	45,560	76%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零五年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
映灣園 悅濤軒	東涌市地段5號	122,250	合作發展
映灣園 映灣坊	東涌市地段5號	5,000	合作發展
海灣軒 – 海景酒店	九龍內地段11110號	107,400	100%
海韻軒 – 海景酒店	九龍內地段11103號	119,200	100%
宇晴軒 第1及2期	新九龍內地段6275號	144,260	50%
四季豪園	錦田錦上路丈量約分 106地段2286號 之剩餘部分	8,200	100%
菁英臺	麥當奴道42號A	820	100%
珊瑚灣畔 第2期及商場	廣州番禺大石鎮	95,300	50%
廣州國際玩具禮品城 第1期	廣州	105,030	30%
海怡灣畔 第3B期	珠海	83,800	50%
海逸豪庭 C期、E期及 G期第1階段	東莞	134,310	47%
御翠園 第III期	上海浦東花木	31,810	50%
四季雅苑 第4A及6B期	上海浦東花木	2,300	50%

### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

- (1) 二零零四年一月： 本集團及中電數碼有限公司（「中電數碼」）與和記環球電訊控股有限公司（「和記環球電訊控股」）簽署有條件協議，分別出售本集團（佔百分之八十一權益）及中電數碼（佔百分之十九權益）於電聯網絡香港有限公司（「電聯網絡」）之全部權益予和記環球電訊控股，總代價約為港幣三億九千一百萬元，透過以發行價每股港幣 0.80 元向本集團及中電數碼發行及配發合共 488,572,636 股入賬列作繳足股本之和記環球電訊控股新股份支付。有關出售電聯網絡之權益於二零零四年三月十二日完成。
- (2) 二零零四年二月： 本集團佔百分之八十權益之附屬公司就將軍澳調景嶺地鐵站上蓋項目 B 地盤向政府支付土地補價。該 B 地盤可建樓面面積約 130,300 平方米，將發展住宅項目。
- (3) 二零零四年三月： 本集團購入鯽魚涌英皇道 880 至 886 號土地，以興建住宅。該地盤面積約 1,230 平方米，可建樓面面積約 9,840 平方米。
- (4) 二零零四年五月： 本集團於政府土地拍賣中成功投得沙田馬鞍山 77 區沙田市地段 487 號土地。該地盤面積約 14,000 平方米，可建樓面面積約 70,000 平方米，將興建住宅。
- (5) 二零零四年八月： 本集團與政府就錦田路丈量約分 109 地段 2081 號土地簽訂換地詳情及條件。該地盤面積約 50,500 平方米，可建住宅樓面面積約 19,400 平方米。
- (6) 二零零四年八月： 本集團同意投資最高達三千四百二十萬美元於 Al Islami Far Eastern Real Estate Fund Limited，該基金由 Dubai Islamic Bank PJSC、本公司及 ARA Asset Management Limited 於二零零四年八月成立以投資亞洲物業市場。

- (7) 二零零四年十月： 本集團於政府土地拍賣中成功投得九龍何文田常盛街九龍內地段 11124 號土地（「11124 號土地」）。該土地面積約 17,700 平方米，可建樓面面積約 159,800 平方米，將發展住宅及商業項目。
- (8) 二零零四年十一月： 就發展上述 11124 號土地，本集團出售旗下間接全資附屬公司百分之十股份權益予南豐發展有限公司。該間接全資附屬公司與政府已就 11124 號土地簽訂批地契約。
- (9) 二零零四年十一月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之外商獨資企業在內地購入一幅位於成都新南區面積約 690,900 平方米之土地，以發展住宅及商業物業。
- (10) 二零零四年十二月： 本集團與和記黃埔集團分別間接持有百分之五十權益之合營公司購入 The Kowloon Hotel Limited（「KHL」）全部已發行股本及其欠負之債項利益。KHL 為位於九龍尖沙咀彌敦道之九龍酒店之註冊擁有人。有關收購於二零零五年二月一日完成。
- (11) 二零零四年十二月： 本集團購入土瓜灣宋皇臺道 38 號九龍內地段 4013 號剩餘部分之酒店部分發展項目，該地盤可建樓面面積約 21,400 平方米。
- (12) 二零零四年十二月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔一半權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於西安高新區 6 幅合共可發展面積約 485,000 平方米之土地，發展住宅及商業物業。

- (13) 二零零四年十二月： 本集團與和記黃埔集團各佔一半權益之合營公司在內地成功投得位於深圳市龍崗區平湖鎮面積約 223,600 平方米之土地，以發展住宅及商業項目。
- (14) 二零零五年一月： 本集團成功投得地鐵有限公司位於將軍澳地段 70 號 F 地盤將軍澳 86 區之發展項目。該項目之地盤面積約 14,200 平方米，可建樓面面積約 139,800 平方米，將發展住宅及商業物業。
- (15) 二零零五年二月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司在內地成功投得位於上海閩行區馬橋鎮之土地。該土地面積合共約 260,100 平方米，計劃興建為住宅及商業物業。
- (16) 年度內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。
- (17) 本集團在內地的出售或出租地產項目均如期發展。

## 物業銷售

本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）為港幣一百七十億一千五百萬元（二零零三年 - 港幣一百二十九億七千一百萬元），比去年增加港幣四十億四千四百萬元。物業銷售營業額主要包括於往年完成之海名軒及於年度內完成之物業項目，如本港之畢架山一號、慧景軒、傲雲峰、泓景臺（第二及三期）、朗逸峯、映灣園映濤軒等住宅單位銷售。截至年終結算日，年度內完成之住宅單位約百分之九十八經已售出。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣十五億七千七百萬元（二零零三年 - 港幣十六億六千萬元），比去年減少港幣八千三百萬元。年度內完成之物業項目，大部分住宅單位於二零零三年經已預售，受經濟不景氣影響而邊際利潤偏低，但年度內市場對香港豪宅物業之信心及需求重現，使海名軒及畢架山一號等物業項目之銷售收益更勝以前。

年度內香港經濟逐漸恢復，本港之宇晴軒及映灣園悅濤軒之住宅單位預售反應理想，均獲承價加推。截至年終結算日，該兩個物業項目之住宅單位超過半數經已預售，將於二零零五年完成。

二零零五年之物業銷售收益主要會來自本港宇晴軒及映灣園悅濤軒之住宅單位銷售，及若干將於內地完成之其他物業項目。

## 物業租務

本年度物業租務之營業額為港幣五億六千八百萬元（二零零三年 - 港幣六億九千五百萬元），比去年減少港幣一億二千七百萬元，主要因為本集團於去年八月將若干購物商場售予新加坡信託基金 - 置富產業信託。本集團現有投資物業組合主要包括位於本港之購物商場及商用寫字樓物業，分別佔本年度物業租務之營業額約百分之三十及百分之三十六。

物業租務之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣八億五千二百萬元（二零零三年 - 港幣八億三千九百萬元），比去年增加港幣一千三百萬元。本集團投資物業組合之收益隨著去年出售若干購物商場後相應下降，惟共同發展公司之投資物業，包括本港之都會大廈及內地之東方廣場等，維持高租用率及租金收入不斷增長，其收益貢獻增加使整體物業租務收益得以輕微上升。

於年終結算日，根據專業估值，本集團之投資物業組合錄得港幣六億七千八百萬元之投資物業重估增值，反映本港商用物業之租金有所回升。

### **「酒店及套房服務組合」**

本年度「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣六億零五百萬元（二零零三年 - 港幣四億五千二百萬元），比去年增加港幣一億五千三百萬元，主要因為去年之營業額受到本港及內地爆發之「非典型肺炎」所影響。

「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）為港幣二億五千六百萬元（二零零三年 - 港幣八千三百萬元），比去年增加港幣一億七千三百萬元。經營環境於年度內在沒有「非典型肺炎」影響下，比去年顯著改善，「酒店及套房服務組合」於本港及內地之收益亦因此而提升。年度內本集團酒店及套房服務之表現令人滿意，入住率及房間租金均十分理想。

本集團於二零零五年二月完成收購位於香港尖沙咀之九龍酒店。本集團佔該酒店百分之五十權益而該酒店將會於二零零五年為集團盈利作出貢獻。

酒店及套房服務於本港及內地之經營前景良好，本集團之酒店及套房服務將會繼續帶來理想收益。

## 物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣二億四千三百萬元（二零零三年 - 港幣二億一千八百萬元），比去年增加港幣二千五百萬元。物業及項目管理之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣八千八百萬元（二零零三年 - 港幣七千四百萬元），比去年增加港幣一千四百萬元。營業額及收益增加與年度內本集團提供之物業及項目管理服務有所增加相符。

物業管理之收益雖屬輕微，本集團仍會致力為集團所管理之物業提供優質服務。於年終結算日，本集團管理之物業總面積約七千四百萬平方呎，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

本集團聯營公司和記黃埔集團之全年除稅後綜合溢利為港幣一百六十一億二千八百萬元（二零零三年（重列）- 港幣一百一十六億七千七百萬元）。和記黃埔集團各項固有業務營運表現出色，財政健全。

本集團另一聯營公司長江生命科技集團本年度之股東應佔溢利為港幣一百九十二萬九千元（二零零三年 - 港幣九十二萬八千元）。於二零零四年，長江生命科技集團之環境與健康有關業務，於業績、企業擴張及科研等各方面皆穩健發展，整體上錄得可觀增長。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

年度內，集團發行爲期五年之票據總額港幣三億元，並贖回票據總額港幣十六億三百萬元。於年終結算日，集團已發行而未到期之債券及票據達港幣六十八億元。

連同銀行借款港幣一百四十二億元，集團於年終結算日之總借款爲港幣二百一十億元，較去年年底增加港幣三十一億元，還款期攤分六年：於一年內到期借款爲港幣三十一億元，於二至五年內到期借款爲港幣一百七十六億元，於五年後到期借款爲港幣三億元。

集團繼續維持低資本與負債比率，於年終結算日爲百分之九點四（二零零三年（重列）- 百分之七點四），以集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣四十億元）佔股東權益爲計算基準。

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

集團對管理外匯風險保持審慎態度。於年終結算日，本集團之借款約百分之九十五爲港幣，其餘爲美元及新加坡元，主要爲香港以外項目融資之用。集團之收益及現金結存主要以港幣爲基礎，惟集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

集團借款主要以浮息爲基礎。至於集團已發行之定息債券及票據，集團已安排利率掉期合約，將利率轉成以浮息爲基礎。

在適當時候及於利率或匯率不明朗或變化大時，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**

於年終結算日，集團為附屬公司之銀行貸款額作抵押之若干資產總賬面值為港幣十二億二千七百萬元（二零零三年 - 港幣十二億四千八百萬元）。

## **或有負債**

於年終結算日，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四十五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四十五億二千六百萬元；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三十五億九千七百萬元（二零零三年 - 港幣二十七億二千一百萬元）及港幣二千一百萬元（二零零三年 - 港幣二千三百萬元）作出擔保。

## **僱員**

於年終結算日，集團於其主要業務僱用約六千九百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約港幣九億七千八百萬元。集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現釐定。集團並無僱員認購股權計劃。

## 購入、出售或贖回股份

年度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。

## 最佳應用守則及企業管治常規守則

除各非執行董事並無固定任期但須根據本公司組織章程細則輪流告退，本公司在截至二零零四年十二月三十一日止年度內一直遵守於二零零五年一月一日前生效並載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之最佳應用守則。本公司組織章程細則已於二零零四年五月二十日作出修訂，規定所有董事須根據上市規則所訂明之輪值方式告退，即每三年輪流告退。

於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效的企業管治常規守則（「企業管治常規守則」），已取代載於上市規則附錄十四之最佳應用守則。本公司正實行適當措施以遵守企業管治常規守則之規定。

## 審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九八年十二月成立審核委員會（「審核委員會」）。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年一月一日作出修訂，已大部分採納企業管治常規守則的條文。

本公司審核委員會由三位獨立非執行董事關超然先生（審核委員會主席）、郭敦禮先生及張英潮先生組成。審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財政匯報程序及內部運作監控。審核委員自成立以來均有定期舉行會議，於二零零四年已舉行兩次會議。

本集團截至二零零四年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

## **股東週年大會**

本公司二零零五年度股東週年大會訂於二零零五年五月十九日（星期四）下午二時四十五分假座香港九龍紅磡德豐街 20 號海逸酒店一樓大禮堂舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將由二零零五年五月十二日（星期四）至二零零五年五月十九日（星期四）止首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。已購買本公司股票人士為確保收取建議末期股息之權利，請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零零五年五月十一日（星期三）下午四時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。

## 綜合損益計算表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	12,149	8,467
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	6,282	5,869
	<u>18,431</u>	<u>14,336</u>
集團營業額	12,149	8,467
投資及其他收入	2,259	2,164
營運成本		
物業及有關成本	(10,176)	(6,382)
薪金及有關支出	(615)	(620)
利息支出	(350)	(517)
其他支出	(290)	(284)
	<u>(11,431)</u>	<u>(7,803)</u>
攤佔共同發展公司之損益	1,236	1,300
投資物業之公平值增加/(減少)	678	(784)
營業溢利	<u>4,891</u>	<u>3,344</u>
攤佔聯營公司之損益	7,474	5,123
除稅前溢利	<u>12,365</u>	<u>8,467</u>
稅項	107	243
除稅後溢利	<u>12,472</u>	<u>8,710</u>
少數股東權益	(92)	(2)
股東應佔溢利	<u>12,380</u>	<u>8,708</u>
股息		
已派發中期股息	880	880
擬派末期股息	3,289	3,011
	<u>4,169</u>	<u>3,891</u>
每股溢利	港幣 5.35 元	港幣 3.76 元
每股股息		
中期股息	港幣 0.38 元	港幣 0.38 元
末期股息	港幣 1.42 元	港幣 1.30 元

## 綜合資產負債表

二零零四年十二月三十一日結算

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 (重列) 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	18,385	17,217
聯營公司	128,386	123,983
共同發展公司	21,346	22,568
證券投資	7,619	7,231
長期貸款	1,245	929
	<u>176,981</u>	<u>171,928</u>
流動資產		
證券投資	1,040	3,659
物業存貨	25,812	13,891
應收賬款、按金及預付款項	2,254	2,060
銀行存款及定期存款	4,033	5,182
	<u>33,139</u>	<u>24,792</u>
流動負債		
銀行及其他借款	3,139	1,585
應付賬款及費用	2,663	2,210
稅項準備	553	562
	<u>6,355</u>	<u>4,357</u>
流動資產淨值	<u>26,784</u>	<u>20,435</u>
資產總額減流動負債	<u>203,765</u>	<u>192,363</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	17,907	16,357
遞延稅項負債	461	378
	<u>18,368</u>	<u>16,735</u>
少數股東權益	<u>5,232</u>	<u>4,106</u>
資產淨值	<u>180,165</u>	<u>171,522</u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	641	487
保留溢利	165,746	157,535
擬派末期股息	3,289	3,011
股東權益	<u>180,165</u>	<u>171,522</u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
物業銷售	10,733	7,102
物業租務	568	695
酒店及套房服務組合	605	452
物業及項目管理	243	218
集團營業額	<u>12,149</u>	<u>8,467</u>
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>6,282</u>	<u>5,869</u>
	<u>18,431</u>	<u>14,336</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。

年度內，本集團海外業務（包括共同發展公司之物業銷售）主要在內地，佔營業額約7%。

年度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	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
物業銷售	845	895	732	765	1,577	1,660
物業租務	451	549	401	290	852	839
酒店及套房服務 組合	157	62	99	21	256	83
物業及項目管理	88	72	-	2	88	74
	<u>1,541</u>	<u>1,578</u>	<u>1,232</u>	<u>1,078</u>	<u>2,773</u>	<u>2,656</u>
投資及財務					1,610	1,704
利息支出					(350)	(517)
投資物業之公平值增加(減少)						
總公司及附屬公司					678	(784)
共同發展公司					12	185
其他					199	204
稅項（不包括攤佔上市聯營 公司之稅項）					(508)	(572)
少數股東權益					(92)	(2)
					<u>4,322</u>	<u>2,874</u>
攤佔上市聯營公司之淨溢利						

和記黃埔有限公司	8,057	5,834
長江生命科技集團有限公司	1	-
股東應佔溢利	<u>12,380</u>	<u>8,708</u>

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
利息支出	449	693
減：資本化之利息	(99)	(176)
	<u>350</u>	<u>517</u>
已售物業成本	9,123	5,831
折舊	101	116
持有其他投資之已變現及未變現獲利淨額	(1,038)	(1,584)
售出投資物業之溢利	<u>(15)</u>	<u>(182)</u>

(3) 香港利得稅準備乃根據年度內估計應課稅溢利以稅率17.5% (2003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適用稅率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以現行適用稅率計算。

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
總公司及附屬公司		
香港利得稅	154	98
海外稅項	2	2
遞延稅項	83	116
攤佔稅項支出/(抵減)		
共同發展公司	266	358
聯營公司	(612)	(817)
	<u>(107)</u>	<u>(243)</u>

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以年度內已發行股份 2,316,164,338 股 (2003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：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
一個月內	714	1,209
二至三個月	8	14
三個月以上	30	31
	<u>752</u>	<u>1,254</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：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
一個月內	494	572
二至三個月	15	12
三個月以上	9	9
	<u>518</u>	<u>593</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」），並於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效。於編製截至二零零四年十二月三十一日止之財務報表時，本集團已提早採納下列之新HKFRSs：

香港會計準則第36號（「HKAS 36」）	資產減值
香港會計準則第38號（「HKAS 38」）	無形資產
香港會計準則第40號（「HKAS 40」）	投資物業
香港財務報告準則第3號（「HKFRS 3」）	業務合併
香港會計準則詮釋第21號（「HKAS-Int 21」）	所得稅-收回經重估非折舊之資產

採納上列之新 HKFRSs 引致本集團對(i)收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽；及(ii)投資物業估值及其遞延稅項之會計政策有以下改變：

- (i) 於過往年度，收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽以成本值列賬，並於估計可供使用之年期內攤銷。採納 HKAS 36、HKAS 38 及 HKFRS 3 後，收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽以成本值列賬及每年經減值評估，如有任何減值會於損益賬內撇除。是項會計政策變更由二零零四年一月一日起經已應用，對本集團無重大影響。
- (ii) 於過往年度，投資物業估值增加之數撥入投資物業重估儲備內，若估值減少則先從重估儲備扣除，不敷之數在損益賬內撇除，而遞延稅項準備以出售模式為收回投資物業賬面值之基礎計算。採納 HKAS 40 及 HKAS-Int 21 後，投資物業之公平值變化會包括在損益賬內，而遞延稅項準備以使用模式為收回投資物業賬面值之基礎計算。該等會計政策變更經已被追溯應用，對本集團及共同發展公司之影響如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
減少共同發展公司	(117)	(8)
增加遞延稅項負債	(85)	(59)
減少少數股東權益	4	4
減少資產淨值	<u>(198)</u>	<u>(63)</u>
增加於一月一日之保留溢利	1,741	1,498
減少攤佔共同發展公司之投資物業重估儲備 (減少)/增加股東應佔溢利	<u>(56)</u>	<u>243</u>
減少股東權益	<u>(198)</u>	<u>(63)</u>

和記黃埔有限公司經已(i)採納會計實務準則詮釋第 22 號「基建設施之適當會計政策」；及(ii)提早採納HKAS 36、HKAS 38、HKAS 40、HKFRS 3 及有關詮釋。採納該等準則對其股東應佔溢利、若干資產負債表項目及股東權益期初數有重大影響。本集團攤佔該等影響對本集團之影響如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
減少聯營公司	(2,408)	(3,258)
減少資產淨值	<u>(2,408)</u>	<u>(3,258)</u>
減少於一月一日之保留溢利	(3,258)	(1,908)
增加/(減少)股東應佔溢利	<u>850</u>	<u>(1,350)</u>
減少股東權益	<u>(2,408)</u>	<u>(3,258)</u>

總結上述，本集團之股東應佔溢利於截至 2004 年 12 月 31 日止年度增加港幣 794,000,000 元，而於截至 2003 年 12 月 31 日止年度減少港幣 1,107,000,000 元 (由港幣 9,815,000,000 元重列為港幣 8,708,000,000 元)；2004 年 1 月 1 日之保留溢利及儲備分別減少港幣 1,517,000,000 元及港幣 1,804,000,000 元；而 2003 年 1 月 1 日之保留溢利及儲備則分別減少港幣 410,000,000 元及港幣 1,665,000,000 元。

本集團已開始評估其他未被提早採納之新 HKFRSs 對本集團之影響，惟尙未能定案該等新 HKFRSs 對本集團之業績及財務狀況會否有重大影響。

若干比對數字經予重新編製以符合本年度之賬項編排。

(7) 本年度業績經由審核委員會作出審閱。

於本公佈日期，本公司董事（附註）包括：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）、麥理思先生（副主席）、甘慶林先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、葉德銓先生、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、陸法蘭先生及周近智先生；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、關超然先生及張英潮先生。

附註：除主席及董事總經理外，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。

請同時參閱本公司刊登於二零零五年四月一日之香港經濟日報之內容。