



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）

二零零七年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2007	2006	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	12,390	8,068	+54%
攤佔和記黃埔集團之溢利	15,288	10,007	+53%
股東應佔溢利	27,678	18,075	+53%
每股溢利	港幣 11.95 元	港幣 7.80 元	+53%
每股股息	港幣 2.45 元	港幣 2.20 元	+11.4%

全年盈利

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣二百七十六億七千八百萬元（二零零六年 - 港幣一百八十億七千五百萬元）。每股溢利為港幣十一元九角五分（二零零六年 - 港幣七元八角）。

股息

董事會現建議開派二零零七年度末期股息每股港幣一元九角五分給予二零零八年五月二十二日已登記在本公司股東名冊內之股東。上述股息連同年度內已派發之中期股息每股港幣五角，二零零七年全年合共派息每股為港幣二元四角五分（二零零六年全年每股派息港幣二元二角）。上述二零零七年度末期股息，如獲股東週年大會通過，將於二零零八年五月二十七日派發。

業務展望

創新發展理念 延展業務增長

「集團於二零零七年落實多項營運目標，業績理想。集團憑藉優質資產、強健財務實力及跨國業務優勢，於穩固基礎上積極革新並推進業務發展，增長動力持續不斷。」

業績亮麗

去年集團表現理想，各項基本業務均有長足進展。香港、內地及海外地產業務，皆如預期穩步發展，溢利持續增進，潛力龐大。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利為港幣一百二十三億九千萬元，較去年上升百分之五十四。

內部增長強勁

集團持續強化核心地產業務，加快整體內部增長。年內在土地儲備、項目策劃、設計、發展、銷售等方面均有良好進展。

香港地產業務 於去年，環球信貸環境轉趨不明朗及預期美國經濟可能放緩，本地金融市場的波幅擴大，惟香港整體經濟表現維持良好，在強勁內部需求及消費帶動下，本地生產總值實質增長百分之六點三。食品、能源及商品價格上升推動通脹，惟失業率處於低水平，私人消費開支持續增加，反映本地就業前景向好及住戶入息有所改善。

受惠於利率水平下降、供樓負擔能力提升及經濟穩健增長，相對二零零六年，去年香港地產市場表現強勁，物業交投穩定及住宅樓價向好。二零零八年內減息及通脹趨勢料將持續，預期負利率可刺激置業需求及意欲，有利整體樓市。

集團樓宇銷售遞增，地產業務續創佳績，集團致力革新物業概念、優化樓宇質素及提升服務水平的業務方針取得成效。配合市況及置業需求發展多元化優質物業，是推動業務增長的主要關鍵，集團各項規劃中或興建中之物業均按此目標推展，旗下優質物業組合將進一步壯大及強化。

集團將繼續貫徹其核心發展策略，有效運用其市場優勢及財務資源，靈活及迅速把握有利拓展土儲的每個投資機會，以合理成本積極購進優質土地。現有之充裕優質土地，可供集團未來五至六年間發展之用，為市場提供穩定及多元化的物業供應。

本地及海外金融機構對優質商廈需求殷切，使集團的物業租務尤其受惠。集團將持續拓展優質出租物業的投資規模，鞏固經常性溢利基礎，並加強物業管理效益，持續提升物業租務的現金流與整體資本回報。

內地及海外地產業務 集團於年度內繼續積極拓展於香港以外的高增長物業市場，進展理想。於內地，集團以積極而審慎的投資策略開拓當地市場，穩步推動業務增長的同時，致力提升營運效益，強化整體業務表現。內地各項目均如期開展，進度良好，在擴充土儲方面成果理想，有利把握內地房地產的龐大機遇，為集團提供優質溢利貢獻。

於新加坡及英國，集團在項目發展及物業銷售方面持續進展良好，有助加快集團致力開拓多元化經營地域的發展步伐。集團將積極尋求海外投資機遇，進一步強化集團的優質物業發展商地位。

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之協同效益，持續推動業務增長並取得佳績。於二零零七年內，各上市聯屬公司均有良好業務表現。

和記黃埔集團 固有業務及 **3** 集團於二零零七年錄得穩健增長，業績均有改善。於二零零七年，**3** 集團取得下半年及全年扣除所有上客成本後正數 **EBITA** 之現金流。憑藉強健之財務根基與二零零七年錄得之理想業績，集團對和記黃埔集團之環球業務將繼續有良好表現充滿信心。預期 **3** 集團在二零零八年將可展開新一頁，冀於下半年邁向持續取得當月正數 **EBIT**，並可於二零零九年達致全年正數 **EBIT**。

長江基建 長江基建集團有限公司(「長江基建」)於二零零七年創新高峰，各業務均錄得強勁表現。長江基建年內落實數個新項目，令已建立的龐大投資組合更具規模。受管制業務的龐大經常性現金流為集團長遠穩定發展的強大後盾，環球投資組合提供的貢獻亦持續增長。預期長江基建將延續現時的內部增長步伐，總體投資項目前景樂觀。

香港電燈 於二零零七年，香港電燈集團有限公司(「香港電燈」)之香港業務及國際業務均取得進展，並於二零零八年一月初就香港電力業務簽訂新的管制計劃協議，將准許利潤回報訂於固定資產平均淨值的特定百分比。為期十年的新管制協議於二零零九年一月一日起生效，政府可選擇將協議續期五年。該協議有助消除香港電力行業近年出現的不明朗因素，在明確機制及穩定長遠規管架構下，股東權益可獲保障。

長江生命科技 長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於二零零七年在內部增長、策略性收購及科研進展帶動下，業務穩步發展。新近收購的澳洲主要保健產品及成藥承造商 Lipa Pharmaceuticals Limited 及澳洲植物保護產品之最大獨立承造商 Accensi Pty Ltd，將擴大長江生命科技人類健康及農業有關業務的規模及覆蓋地域，並於來年對長江生命科技作出貢獻。長江生命科技將繼續透過尋求內部增長及對外收購新機遇，發展及壯大現有業務。

「集團將貫徹積極擴大投資回報、持續提升股東價值之目標，繼續開拓增值新機遇的拓展策略，為未來建構穩固發展平台，推動業務持續增長。」

展望二零零八年，美國次按及地產繼續疲弱所引起之不利關連問題，將影響美國經濟，雖利率趨低，而油價高企，美元相對其他貨幣趨於弱勢。影響所及，其他國家及地區亦將受到不同程度之波及。內地深化宏觀調控措施及持續經濟結構改革，令經濟增長放緩，但長遠而言有利各方面的經濟發展，憑藉其鞏固基調及市場深厚潛力之優勢，料可延續穩固增長。隨著國家持續增長及發展，機遇處處，香港經濟將可維持良好進展。

長江集團業務遍及五十六個國家，時刻創新發展理念，延續未來業務增長動力。憑藉其遠見及市場洞察力，將持續革新業務、優化資產及強化環球拓展規模，為股東創造更佳回報。儘管二零零八年環球經濟存在種種挑戰及壓力，鑑於內地及香港長期經濟前景仍維持樂觀向好，集團憑藉固有業務良好根基及強厚財務實力，深信仍能從容面對，並積極把握國家蓬勃發展之機遇，推展業務增長，長江集團對未來發展前景充滿信心。

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，二零零八年三月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零零七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
雍雅軒及 雍澄軒	葵涌市地段467號之餘段	74,340	100%
栢慧豪園 第1期	天水圍市地段24號	98,800	98.47%
城中駅	將軍澳市地段73號 將軍澳73B區	130,338	合作發展
嵐岸	沙田市地段487號	70,030	100%
御翠園 第IIA及VI期	上海浦東花木	31,500	50%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零八年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
映灣園 洋房項目	東涌市地段5號	10,494	合作發展
The Harbour Grand 酒店項目	北角內地段7106號A段 土地及其延伸部分	41,341	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	重慶南岸	116,399	47.5%
長春項目 第1期	長春淨月潭	57,193	50%
彩疊園 第1A期	成都溫江	138,990	50%
逸翠園 第1A期	西安	113,902	50%
南城都匯 第1A及1B期	成都	192,106	50%
御翠豪庭 第1至3D期 及商場	上海古北	155,992	50%
御翠園 第VIA、VII、 VIII及VIIA期	上海浦東花木	35,497	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
逸翠灣及 西城都薈 第1及2期	廣州	187,944	50%
觀湖園 第1期	深圳觀瀾	57,267	50%
海怡灣畔 第4期	珠海	100,570	50%
御峰園 第1期及商場	深圳	63,938	50%
馬橋項目 第1A期	上海馬橋	1,338	42.5%
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%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

香港

- (1) 二零零七年二月：本集團一全資附屬公司購入淺水灣道 90 號鄉郊建屋地段 177A 段及剩餘部分。該地盤面積約 3,300 平方米，將發展為住宅物業。
- (2) 二零零七年四月：本集團一全資附屬公司完成購入長沙灣荔枝角道 873 號新九龍海傍地段 21 號及其延伸部分。該地盤面積約 2,656 平方米，將發展為商業及住宅物業。
- (3) 二零零七年五月：本集團一全資附屬公司就沙田市地段 529 號沙田大圍九廣鐵路公司（現稱香港鐵路有限公司）大圍維修中心上蓋項目之 C 地盤向政府支付土地補價。C 地盤之可建住宅樓面面積約 113,211 平方米。整個發展項目之地盤總面積及可建樓面面積分別約為 70,600 平方米及 313,960 平方米。
- (4) 二零零七年七月：本集團一全資附屬公司購入堅尼地臺 2A、2B 及 4 號內地段 1381 號 A 段、B 段剩餘部分及有關土地。該地盤面積約 1,018 平方米，將發展為住宅物業。
- (5) 二零零七年八月：本集團一全資附屬公司與政府就大埔市地段 183 號大埔鳳園土地簽訂換地詳情及條件。該地盤面積約 126,290 平方米，可建住宅樓面面積約 87,356 平方米。
- (6) 二零零七年十二月：本集團一全資附屬公司與香港鐵路有限公司簽署發展協議，以興建位於將軍澳市地段 70 號之餘段 E 地盤之發展項目。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。於二零零八年三月，本集團與南豐發展有限公司（「南豐」）簽署買賣協議，出售集團所持之發展項目百分之十五權益予南豐。
- (7) 二零零七年十二月：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 區之發展項目達成換地條款。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。

- (8) 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。
- (9) 年度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

- (10) 二零零七年一月：本集團、和記黃埔集團及一獨立第三方成功競投位於內地上海市普陀區真如副中心（A3 – A6）一幅面積約 177,262 平方米之土地，並將成立由本集團、和記黃埔集團及該獨立第三方各佔 49.2%、50.4% 及 0.4% 實益股權之中外合資企業，以持有及發展該土地為商業及住宅物業。
- (11) 二零零七年二月：本集團與和記黃埔集團各佔 50% 權益之合營公司聯同兩家財團夥伴（各佔三分一權益）行使於二零零五年七月聯合投地時獲授予之購買權，購入位於新加坡濱海林蔭大道/中央林蔭大道 662 地塊之餘段（「濱海灣土地第二期」），其最大可建樓面面積為 194,000 平方米。濱海灣土地第二期計劃發展為住宅及商用物業。
- (12) 二零零七年三月：本集團與和記黃埔集團各自間接持有 45% 權益之合營公司成功投得位於內地廣東省江門市新會之土地，面積約 1,333,333 平方米，以發展為住宅、酒店及商業物業。合營公司其餘 10% 權益由一獨立方持有。
- (13) 二零零七年四月：本集團與和記黃埔集團各自間接持有 47.5% 權益之合營公司成功投得位於內地重慶市南岸區南坪鎮楊家山片區之土地，面積約 1,000,000 平方米，以發展為住宅及商業物業。合營公司其餘 5% 權益由一獨立方持有。
- (14) 二零零七年五月：本集團與和記黃埔集團各佔 50% 權益之合營公司購入擁有內地廣州帽峰山建設用地之公司全部已發行股本。該土地可建面積約 680,000 平方米，將用作發展旅遊及商業物業。

- (15) 二零零七年七月：本集團一全資附屬公司與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (「信託人」) (以 Suntec Real Estate Investment Trust 信託人身份) 簽署有條件購股協議，出售本集團持有位於新加坡商業中心區之商業發展項目 One Raffles Quay (「ORQ」) 三分之一權益予信託人，總代價約為九億四千一百五十萬新加坡元減信託人提供予 ORQ 發展商及衡平法擁有人之貸款面值額，惟可予以調整。
- (16) 二零零七年十一月：本集團之聯營公司 ARA 資產管理有限公司(「ARA」) (一間亞洲房地產基金管理公司) 於新加坡證券交易所上市。於上市前，本集團持有 ARA 30% 股權。上市後，本集團於 ARA 之持股量約 15%。透過 ARA 上市，本集團獲取收益約港幣三億七千二百萬元。於二零零七年十二月三十一日，ARA 之總市值約為港幣三十一億元。
- (17) 二零零七年十一月：本集團與和記黃埔集團各自間接持有 50% 權益之合營公司成功投得兩幅位於內地深圳市寶安區觀瀾街道橫坑水庫南側及觀天路北側之土地，總面積約 85,185 平方米，可建樓宇總面積約 148,890 平方米，以發展為住宅物業。
- (18) 二零零七年十二月：本集團與和記黃埔集團各自間接持有 50% 權益之合營公司成功投得位於內地武漢市蔡甸區馬鞍山以南之土地，可建面積約 770,604 平方米，並已於內地成立一家外商獨資企業，以持有該土地之使用權及發展該土地。
- (19) 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，可建樓宇面積約 328,229 平方米，以發展為住宅及商業物業。
- (20) 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。
- (21) 年度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

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）為港幣一百三十四億零六百萬元（二零零六年 – 港幣一百三十七億九千六百萬元），比去年減少港幣三億九千萬元。物業銷售之營業額主要包括三個於往年經已完成之物業項目，本港渣甸山名門和映灣園聽濤軒及新加坡旭日灣之住宅單位銷售，及於年度內完成之物業項目，包括本港栢慧豪園第一期、雍雅軒、城中馱和嵐岸，以及內地之御翠園第 VI 期之住宅單位銷售。截至年終結算日，該等於年度內完成之物業項目，約百分之五十七住宅單位經已售出及確認。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣五十六億三千萬元（二零零六年 – 港幣五十五億八千三百萬元），比去年增加港幣四千七百萬元。年度內物業銷售之邊際利潤保持平穩，而本港及內地之經濟在穩健的基調下增長，住宅物業市場表現持續活躍，各類物業價格普遍上升。

二零零八年之物業銷售收益將主要來自預期完成及位於本港之 CASA 880 和首都、上海之御翠豪庭、廣州之逸翠灣和若干其他物業項目之住宅單位銷售，及於年度內完成之物業項目所餘下之住宅單位銷售。

截至二零零八年三月中，大部分栢慧豪園第一期、雍雅軒、城中馱和嵐岸所餘下已完成之住宅單位及 CASA 880 和首都將完成之住宅單位經已售出或預售。

物業租務

本年度集團物業租務之營業額為港幣七億九千二百萬元（二零零六年 – 港幣六億二千四百萬元），比去年增加港幣一億六千八百萬元，主要由於本集團於去年購入位於本港之都會馱商場部分，及年度內本港租金普遍上升。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，分別佔本年度集團物業租務之營業額約百分之三十及百分之四十四。

物業租務之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣十二億三千一百萬元（二零零六年 – 港幣九億三千六百萬元），比去年增加港幣二億九千五百萬元。年度內，本港及內地之租金在商用寫字樓及零售物業的持續需求下保持升勢，而本集團於本港之投資物業及共同發展公司於內地所持有之投資物業均錄得理想之租金收入增長。

於資產負債表結算日，本集團根據專業估值計入投資物業之公平值增加港幣十八億一千五百萬元（二零零六年 – 港幣十九億三千六百萬元），及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣五億九千八百萬元（二零零六年 – 港幣五億六千四百萬元）。

「酒店及套房服務組合」

本年度集團「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣十億六千三百萬元（二零零六年 – 港幣七億二千九百萬元），比去年增加港幣三億三千四百萬元。營業額上升主要因為海韻軒—海景酒店及海灣軒—海景酒店相繼於去年年底及今年六月正式開幕。

「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）為港幣五億四千五百萬元（二零零六年 – 港幣三億六千七百萬元），比去年增加港幣一億七千八百萬元。年度內，本港及內地的經濟基調良好，而本集團之「酒店及套房服務組合」，包括剛在本港開業之海韻軒—海景酒店及海灣軒—海景酒店，均達到令人滿意的入住率及理想的房間及套房租金。共同發展公司之收益較去年進一步增加，有賴本港都會海逸酒店、九龍酒店及內地北京東方君悅酒店皆錄得理想的經營業績。

本集團佔有百分之百權益之雍澄軒（酒店）於下半年經已落成及快將開業。此外，本集團佔有共同發展權益之 The Harbour Grand 酒店項目預期於下年度完工。該兩間酒店均位於本港，將會在來年作出盈利貢獻。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣一億八千一百萬元（二零零六年 – 港幣一億九千七百萬元），其中物業管理收入為港幣一億五千萬元（二零零六年 – 港幣一億四千四百萬元），比去年增加港幣六百萬元，而與項目有關服務之收入為港幣三千一百萬元（二零零六年 – 港幣五千三百萬元），比去年減少港幣二千二百萬元。

物業管理之收益為港幣九千三百萬元（二零零六年 – 港幣八千三百萬元），比去年增加港幣一千萬元，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。於年終結算日，本集團管理之物業總面積約八千二百萬平方呎，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二零零七年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣三百零六億元（二零零六年 – 港幣二百億零三千萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零七年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣一億一千七百萬一千元（二零零六年 – 港幣一億二百零二萬二千元）。

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。年度內，本集團根據零售票據發行計劃於本港發行為期一年之票據總額達港幣三億元及贖回到期之票據總額達港幣二十二億元。

於資產負債表結算日，本集團已發行而尚未到期之債券及票據總額為港幣八十七億元。連同銀行借款港幣二百三十八億元及合作發展夥伴借款港幣四十億元，本集團於資產負債表結算日之總借款為港幣三百六十五億元，較去年年底減少港幣二十億元。還款期攤分九年：於一年內到期借款為港幣八十九億元，於二至五年內到期借款為港幣二百七十億元，及於五年後到期借款為港幣六億元。

本集團之資本與負債比率於資產負債表結算日約為百分之十三點六，按本集團淨借款（已扣除銀行存款及定期存款港幣五十六億元）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。於資產負債表結算日，本集團之借款約百分之八十五點六為港幣；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十三億一千八百萬元（二零零六年 – 港幣十一億三千八百萬元）之資產為銀行貸款額作抵押。

或有負債

於資產負債表結算日，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四十二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（二零零六年 – 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三十四億零四百萬元（二零零六年 – 港幣三十七億零一百萬元）。

僱員

於資產負債表結算日，本集團之主要業務僱用約八千一百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十二億七千九百萬元。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

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。

企業管治常規守則

本公司致力維持良好的企業管治常規及程序，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。截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司已應用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

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。

本公司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。審核委員會主要責任包括審閱及監察本集團之財政匯報程序及內部運作監控、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。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

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。

股東週年大會

本公司二零零八年度股東週年大會訂於二零零八年五月二十二日（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。

暫停辦理股票過戶登記手續

本公司將由二零零八年五月十五日（星期四）至二零零八年五月二十二日（星期四），包括首尾兩天在內，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，於二零零八年五月十四日（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 室本公司股票過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於本公佈日期，本公司之董事（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）、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
截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
集團營業額	13,277	10,951
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	2,165	4,395
	<u>15,442</u>	<u>15,346</u>
集團營業額	13,277	10,951
投資及其他收入	5,485	1,306
營運成本		
物業及有關成本	(6,521)	(4,908)
薪金及有關支出	(825)	(696)
利息及其他融資成本	(984)	(589)
其他支出	(457)	(392)
	<u>(8,787)</u>	<u>(6,585)</u>
攤佔共同發展公司之淨溢利	1,697	1,673
投資物業之公平值增加	1,815	1,936
	<u>13,487</u>	<u>9,281</u>
經營溢利	13,487	9,281
攤佔聯營公司之淨溢利	15,682	10,211
	<u>29,169</u>	<u>19,492</u>
除稅前溢利	29,169	19,492
稅項	(1,197)	(1,213)
	<u>27,972</u>	<u>18,279</u>
年度內溢利	27,972	18,279
少數股東應佔溢利	(294)	(204)
	<u>27,678</u>	<u>18,075</u>
股東應佔溢利	27,678	18,075
股息		
已派發中期股息	1,158	1,065
擬派末期股息	4,517	4,031
	<u>5,675</u>	<u>5,096</u>
每股溢利	港幣11.95元	港幣7.80元
每股股息		
中期股息	港幣0.50元	港幣0.46元
末期股息	港幣1.95元	港幣1.74元

綜合資產負債表
二零零七年十二月三十一日結算

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	10,560	10,222
投資物業	15,497	14,508
聯營公司	146,109	134,358
共同發展公司	23,614	24,130
可出售投資	10,060	8,674
長期貸款	956	251
	<u>206,796</u>	<u>192,143</u>
流動資產		
物業存貨	58,418	45,857
應收賬款、按金及預付款項	4,066	6,634
交易用投資	1,439	1,223
衍生金融工具	294	162
銀行存款及定期存款	5,609	3,782
	<u>69,826</u>	<u>57,658</u>
流動負債		
銀行及其他借款	8,872	6,872
應付賬款及費用	6,889	2,998
衍生金融工具	437	456
稅項準備	860	1,265
	<u>52,768</u>	<u>46,067</u>
流動資產淨值	<u>259,564</u>	<u>238,210</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	23,655	27,609
合作發展夥伴借款	4,000	4,000
遞延稅項負債	1,300	920
	<u>28,955</u>	<u>32,529</u>
資產淨值	<u><u>230,609</u></u>	<u><u>205,681</u></u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	216,714	189,933
股東權益	<u>227,203</u>	<u>200,422</u>
少數股東權益	3,406	5,259
權益總額	<u><u>230,609</u></u>	<u><u>205,681</u></u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
物業銷售	11,241	9,401
物業租務	792	624
酒店及套房服務組合	1,063	729
物業及項目管理	181	197
集團營業額	<u>13,277</u>	<u>10,951</u>
攤佔共同發展公司之物業銷售	<u>2,165</u>	<u>4,395</u>
營業額	<u><u>15,442</u></u>	<u><u>15,346</u></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，本集團海外經營業務（包括共同發展公司之物業銷售）主要在新加坡及內地，分別佔營業額約12%及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	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
物業銷售	5,114	4,513	516	1,070	5,630	5,583
物業租務	678	533	553	403	1,231	936
酒店及套房服務組合	244	150	301	217	545	367
物業及項目管理	95	84	-	-	95	84
	<u>6,131</u>	<u>5,280</u>	<u>1,370</u>	<u>1,690</u>	<u>7,501</u>	<u>6,970</u>
投資及財務					4,939	1,077
利息及其他融資成本					(984)	(589)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,815	1,936
共同發展公司					598	564
其他					369	201
稅項（不包括攤佔主要上市聯營公司之稅項）					(1,606)	(1,932)
少數股東應佔溢利					(294)	(204)
					<u>12,338</u>	<u>8,023</u>
攤佔主要上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					15,288	10,007
長江生命科技集團有限公司					52	45
股東應佔溢利					<u><u>27,678</u></u>	<u><u>18,075</u></u>

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	1,750	1,392
減：資本化數目	(766)	(803)
	<u>984</u>	<u>589</u>
已售物業成本	5,036	3,752
折舊	257	172
售出可出售投資之得益	(1,569)	(491)
交易用投資之得益	(162)	(225)
售出聯營公司之溢利	(412)	-
售出共同發展公司之溢利	(1,972)	-

- (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% (2006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已頒佈稅率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以適用已頒佈稅率為基準計算。

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
香港利得稅	806	833
海外稅項	11	4
遞延稅項	380	376
	<u>1,197</u>	<u>1,213</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 (2006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：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
一個月內	1,395	6,000
二至三個月	25	19
三個月以上	9	10
	<u>1,429</u>	<u>6,029</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：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
一個月內	3,186	214
二至三個月	24	30
三個月以上	29	19
	<u>3,239</u>	<u>263</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。採納於二零零七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) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。