

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)

二零零八年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	變幅
營業額*	16,436	15,442	+6%
經營業務之收益貢獻	8,910	7,501	+19%
投資及財務	268	4,939	-95%
投資物業之公平值增加	601	2,413	-75%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	6,693	12,390	-46%
攤佔和記黃埔集團之溢利	8,825	15,288	-42%
股東應佔溢利	15,518	27,678	-44%
每股溢利	港幣 6.70 元	港幣 11.95 元	-44%
每股股息	港幣 2.45 元	港幣 2.45 元	

*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。

全年盈利

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣一百五十五億一千八百萬元（二零零七年 — 港幣二百七十六億七千八百萬元）。每股溢利為港幣六元七角（二零零七年 — 港幣十一元九角五分）。

股息

董事會現建議開派二零零八年度末期股息每股港幣一元九角五分給予二零零九年五月二十一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，二零零八年全年合共派息每股為港幣二元四角五分（二零零七年全年每股派息港幣二元四角五分）。上述二零零八年度末期股息，如獲股東週年大會通過，將於二零零九年五月二十六日派發。

業務展望

鞏固根基 穩健邁進

穩步發展

集團一直秉承發展不忘穩健、穩健不忘發展的理念，以平衡風險和增長。年內各項核心業務持續穩健發展，於截至二零零八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六十六億九千三百萬元。物業銷售、物業租務、酒店及套房服務組合，與物業及項目管理收益，均有增長；投資及財務方面，主要受環球金融衝擊所影響，收益亦一如預期較去年度大幅減少；而投資物業之公平值增加亦因經濟環境影響而較去年度大為減少。

惟集團財務狀況穩固，資本與負債比率維持於低水平，具充裕實力強化各項現有業務。

核心業務

集團持續強化香港、內地及海外地產業務，提升各地物業資產組合價值。於年度內在土地收購、項目策劃、設計、發展及銷售等方面均有穩固進展。

始於去年第三季之全球金融衝擊，對世界經濟造成嚴峻考驗，香港之外向型經濟自難免受到波及，出現經濟收縮。

本地物業市場氣氛受環球金融困境影響，整體交投及價格相應下調，惟長遠住屋需求及政府行之有效之土地及房屋政策為物業市場長遠平穩發展奠定基石，加上內地維持穩固發展的利好因素支持，集團將把握機會以合理價格購入有潛力之優質土地，對未來兩三年之地產價格持樂觀態度。

物業銷售收益繼續為集團首要的溢利貢獻及現金來源，集團優質物業組合多元化，及比重得宜，有利鞏固地產業務發展。集團貫徹既定方針持續拓展本港、內地及海外地產業務，在審慎有序的投資策略下，各項發展計劃均按預期穩步推展。集團在本港及內地的土地儲備均位處交通便捷之優質地段，可支持未來五至六年各項物業發展計劃。

香港租務市場受環球金融衝擊的負面影響而有所放緩，惟質素卓越之租務物業仍獲穩固需求所支持。集團將持續提升現有出租物業的質素，恰當調整租務組合內不同物業的比例，確保優質經常性溢利維持穩定。

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。於二零零八年，各上市聯屬公司核心業務均有穩健表現。

和記黃埔集團 和記黃埔集團於二零零八年之整體業務表現理想，港口及相關服務、地產及酒店、零售、能源及基建，及和記電訊國際均續有增長。**3** 集團業務則持續改善，虧損收窄。財務及投資之回報則主要由於二零零七年確認出售若干上市股權投資獲得較高之溢利而相對下調。如油價維持現時之水平，能源業務之利潤將大幅減低。惟憑藉強健之財務根基與二零零八年取得之平穩進展，和記黃埔集團之業務長遠前景將維持樂觀。

長江基建 長江基建集團有限公司（「長江基建」）於二零零八年錄得穩健的業績，營運溢利貢獻較去年有所上升，惟由於匯兌及金融市場波動，市場公允價值有所調整，財務表現因而蒙受負面影響。當完成出售內地三家電廠，長江基建將投資組合內部分成熟的資產套現，憑藉雄厚現金狀況，得以進一步強化其實力，以在目前充滿挑戰的環境中把握收購良機。

港燈 香港電燈集團有限公司（「港燈」）的香港及國際業務在二零零八年均錄得穩健的營運業績。年度內簽署之新管制計劃協議，自二零零九年一月一日起生效，港燈股東於未來十年可藉此長遠規管架構而獲得明確及穩定收益，然而調低准許利潤回報至固定資產平均淨值的百分之九點九九，將影響港燈之溢利水平，故港燈將繼續物色國際投資機會，以提高在香港以外業務所佔的溢利比例。

長江生命科技 長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）二零零八年的業績備受環球金融衝擊之外圍經濟因素影響，儘管營運表現令人滿意，盈利能力卻因庫務投資及金融工具公允價值下調之不利因素而下降。長江生命科技將持續強化營運收益，延續擴展趨勢，並減輕庫務投資比例以減低庫務虧損帶來的風險。

展望未來

二零零八年下半年全球金融體系經歷不尋常動盪，影響遠高於一般預期。展望二零零九年，環球經濟將繼續受到金融及信貸負面效應困擾，經濟體系將面對較為艱難的一年。

中國經濟根基深厚，加上中央政府大力投入資金刺激經濟及短期內將陸續推行其他振興內部需求之經濟措施，及維持百分之八左右的國內生產總值增長之決心，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。

香港與內地經濟緊密聯繫，尤其在自由行支持下，零售及酒店業所受影響不大，儘管經濟仍面對不同的考驗，但在內地因素正面影響下，加上國家特別政策支持，香港所受影響得以減緩，整體市場保持安定發展。當環球經濟壓力稍為緩和，物業市場將因接踵而來之通貨膨脹而得益。

集團將以審慎勤奮態度，面對二零零九年之各項挑戰，把握環球困境下之機遇強化及推展業務，如無意料之外，可望取得較為滿意之成績。長江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，二零零九年三月二十六日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零零八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
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
首都	將軍澳86區 將軍澳市地段70號 之餘段F地盤	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%
御翠豪庭 第1至3D期 及商場	上海古北	155,607	50%
御翠園 第VII期	上海浦東花木	23,688	50%
逸翠灣 第2期	廣州	100,926	50%
海怡灣畔 第4期	珠海	99,791	50%
嘉里不夜城 第IIA期	上海閘北區	94,006	24.75%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零九年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
1881 Heritage	九龍內地段11161號	13,023	100%
半山壹號	九龍內地段11124號	159,804	90%
8度海逸	九龍內地段4013號之餘段	21,420	100%
日出康城 第IIA期	將軍澳86區 將軍澳市地段70號 之餘段AB地盤	125,668	合作發展
港鐵大圍站上蓋住宅項目 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	61,277	50%
御翠豪庭 第1A期	長春南關	57,819	50%
盈峰翠邸 第1A及1B期	長沙	101,474	50%
南城都匯 第1期	成都	192,106	50%
珊瑚水岸 第1A及1B期	重慶南岸	223,690	47.5%
逸翠灣及西城都薈 第1及3期	廣州	241,809	50%
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	12,502	50%
馬橋項目 第1A及1B期	上海馬橋	19,945	42.5%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
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%

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之地盤簽署共同發展協議，以作保育及住宅用途。
- (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達成聯營協議，與政府就位於將軍澳 85 區將軍澳市地段 90 號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) 二零零八年八月：本集團一全資附屬公司就發展新九龍內地段 5099 號土地（「土地一」）及內地段 711 號 A 段土地（「土地二」）之參與權分別簽署兩項參與協議。土地一及土地二之地盤面積分別約 4,265 平方米及約 592 平方米，可建住宅樓面面積則分別約 12,795 平方米及約 2,960 平方米。
- (5) 二零零八年十月：本集團一全資附屬公司完成購入位於新九龍內地段 4782 號九龍塘安域道 4-22 號之土地。該地盤面積約 4,229 平方米，可建住宅樓面面積約 4,470 平方米。
- (6) 二零零八年十月：本公司與當時之集團全資附屬公司，經香港鐵路有限公司與荃灣西（七區）物業發展有限公司就位於香港荃灣荃灣市地段 403 號之發展項目簽署發展協議。該土地面積合共約 23,742 平方米，可建樓面面積約 113,064 平方米，將興建住宅物業。於二零零八年十二月，本集團與南豐簽署買賣協議，出售集團所持該發展項目百分之十五權益予南豐。

- (7) 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

- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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西海岸彎（West Coast Crescent）之 727 號地塊，地盤面積約為 12,000 平方米，以發展為住宅物業。
- (11) 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）為港幣一百三十八億八千九百萬元（二零零七年 — 港幣一百三十四億零六百萬元），比去年增加港幣四億八千三百萬元。物業銷售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、城中馱、栢慧豪園第 1 期和嵐岸所餘下的住宅單位銷售，及於年度內完成之物業項目，包括本港之 CASA 880、首都和四季名園，上海之御翠豪庭、御翠園第 VII 期和嘉里不夜城第 IIA 期，以及廣州逸翠灣第 2 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）為港幣六十五億四千七百萬元（二零零七年 — 港幣五十六億三千萬元），比去年增加港幣九億一千七百萬元。由於本港及內地之經濟隨著全球金融衝擊而轉差，物業銷售於下半年期間放緩，而物業價格亦由高位回落。

二零零九年之物業銷售收益將主要來自預期完成及位於本港之半山壹號第 1 及 2 期、港鐵大圍站上蓋住宅項目第 1 期和日出康城第 IIA 期，廣州之逸翠灣第 3 期，成都之南城都匯第 1 期及若干其他物業項目的住宅單位銷售。

年度內，半山壹號第 1 期的住宅單位經已推出預售，而推出預售的住宅單位於年底前經已接近全數售出。

物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣九億四千五百萬元（二零零七年 — 港幣七億九千二百萬元），比去年增加港幣一億五千三百萬元，由於本港零售商舖及商用寫字樓物業的租金自去年以來，至本年度第四季在本地商業租賃市場受全球經濟收縮影響以前，普遍有所上升。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五十二。

物業租務收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣十四億四千九百萬元（二零零七年 — 港幣十二億三千一百萬元），比去年增加港幣二億一千八百萬元。於上半年，位於優質地點的寫字樓及零售商舖之需求使租金進一步上升，而本集團之投資物業，包括香港之中環中心及都會馱商場部分等，在本地經濟受全球金融衝擊以前，均錄得租金收入增長。本集團於本港發展興建之投資物業項目 — 1881 Heritage，已於二零零九年二月落成，並即將為集團帶來盈利收益。

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一億三千四百萬元（二零零七年 — 港幣十八億一千五百萬元），比中期結算日之專業估值減少港幣九億三千五百萬元，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣四億六千七百萬元（二零零七年 — 港幣五億九千八百萬元）。

「酒店及套房服務組合」

本年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣十三億八千三百萬元（二零零七年 — 港幣十億六千三百萬元），比去年增加港幣三億二千萬元，由於海韻軒 — 海景酒店及海灣軒 — 海景酒店的入住率於正式開幕後漸漸上升。

「酒店及套房服務組合」收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣八億一千萬元（二零零七年 — 港幣五億四千五百萬元），比去年顯著增加港幣二億六千五百萬元，皆因海韻軒 — 海景酒店及海灣軒 — 海景酒店之收益隨著其高入住率而大大提升，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，即使經營環境在全球金融衝擊爆發後變得困難，年度內表現仍令人滿意。

本集團佔有共同發展權益之港島海逸君綽酒店於年底前落成，並將於二零零九年開始營運，連同近期已開始營運之雍澄軒，本集團「酒店及套房服務組合」之收益將會有所提升。此外，本集團佔有百分之百權益之 8 度海逸酒店預期於二零零九年落成，將進一步擴大本集團在本港之酒店及套房服務物業組合。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理營業額為港幣二億一千九百萬元（二零零七年 — 港幣一億八千一百萬元），其中物業管理收入為港幣一億五千七百萬元（二零零七年 — 港幣一億五千萬萬元），比去年增加港幣七百萬元，而與項目有關服務之收入為港幣六千二百萬元（二零零七年 — 港幣三千一百萬元），比去年增加港幣三千一百萬元。

物業管理收益為港幣九千八百萬元（二零零七年 — 港幣九千三百萬元），比去年增加港幣五百萬元，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。於年終結算日，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十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣一百七十六億六千四百萬元（二零零七年 — 港幣三百零六億元）。

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十二月三十一日止全年之股東應佔虧損為港幣三億五千一百七十六萬八千元（二零零七年 — 溢利港幣一億一千七百萬一千元）。

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三年、五年及十年之票據總額達港幣二十三億元及贖回到期之票據總額達港幣二十七億元。

於二零零八年十月，本集團與一金融機構進行一項交易，以總代價港幣二十一億元將本集團持有之若干海外上市權益證券按起始價轉讓予對方，並授予對方可在三年期滿日以起始價兩倍為行使價之回售期權。本集團預期該已轉讓權益證券的價格不大可能在該三年期間升逾起始價兩倍及回售期權將會被行使，故本集團會繼續承受該已轉讓權益證券於起始價兩倍以下的價格波動風險，因此所收總代價已列為貸款。

於資產負債表結算日，本集團之債券及票據、銀行借款及其他借款（包括上述融資交易及合作發展夥伴借款）總額分別為港幣八十三億元、港幣二百九十八億元及港幣六十一億元，而本集團之總借款為港幣四百四十二億元，較去年年底增加港幣七十七億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣一百一十億元，於二至五年內到期借款為港幣三百二十一億元，及於五年後到期借款為港幣十一億元。

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十六，按本集團淨借款（已扣除銀行存款及定期存款港幣七十二億元）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十億九千七百萬元（二零零七年 — 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

於資產負債表結算日，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（二零零七年 — 港幣十四億二千二百萬元）；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十五億三千四百萬元（二零零七年 — 港幣三十四億零四百萬元）。

僱員

於資產負債表結算日，本集團之主要業務僱用約七千九百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十四億五千萬元。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

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，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。截至二零零八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。

本集團截至二零零八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

本公司二零零九年度股東週年大會訂於二零零九年五月二十一日（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

本公司將由二零零九年五月十四日（星期四）至二零零九年五月二十一日（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，於二零零九年五月十三日（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。

於本文件日期，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
截至二零零八年十二月三十一日止年度

	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	12,856	13,277
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	3,580	2,165
	<u>16,436</u>	<u>15,442</u>
集團營業額	12,856	13,277
投資及其他收入	466	5,485
營運成本		
物業及有關成本	(6,035)	(6,521)
薪金及有關支出	(944)	(825)
利息及其他融資成本	(454)	(984)
其他支出	(498)	(457)
	<u>(7,931)</u>	<u>(8,787)</u>
攤佔共同發展公司之淨溢利	2,355	1,697
投資物業之公平值增加	134	1,815
	<u>7,880</u>	<u>13,487</u>
經營溢利	8,698	15,682
攤佔聯營公司之淨溢利	16,578	29,169
除稅前溢利	16,578	29,169
稅項	(859)	(1,197)
	<u>15,719</u>	<u>27,972</u>
年度內溢利	(201)	(294)
少數股東應佔溢利	15,518	27,678
	<u>15,518</u>	<u>27,678</u>
股息		
已派發中期股息	1,158	1,158
擬派末期股息	4,517	4,517
	<u>5,675</u>	<u>5,675</u>
每股溢利	港幣6.70元	港幣11.95元
每股股息		
中期股息	港幣0.50元	港幣0.50元
末期股息	港幣1.95元	港幣1.95元

綜合資產負債表
二零零八年十二月三十一日結算

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	11,624	10,560
投資物業	15,670	15,497
聯營公司	151,008	146,109
共同發展公司	29,391	23,614
可出售投資	4,678	10,060
長期應收貸款	1,093	956
	<u>213,464</u>	<u>206,796</u>
流動資產		
物業存貨	61,211	58,418
應收賬款、按金及預付款項	3,904	4,066
交易用投資	858	1,439
衍生金融工具	22	294
銀行存款及定期存款	7,173	5,609
	<u>73,168</u>	<u>69,826</u>
流動負債		
銀行及其他借款	8,991	8,872
應付賬款及費用	3,878	6,889
合作發展夥伴借款	2,000	-
衍生金融工具	872	437
稅項準備	768	860
	<u>56,659</u>	<u>52,768</u>
流動資產淨值	<u>270,123</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	31,258	23,655
合作發展夥伴借款	2,000	4,000
遞延稅項負債	1,359	1,300
	<u>34,617</u>	<u>28,955</u>
資產淨值	<u><u>235,506</u></u>	<u><u>230,609</u></u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	220,675	216,714
股東權益	<u>231,164</u>	<u>227,203</u>
少數股東權益	4,342	3,406
權益總額	<u><u>235,506</u></u>	<u><u>230,609</u></u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
物業銷售	10,309	11,241
物業租務	945	792
酒店及套房服務組合	1,383	1,063
物業及項目管理	219	181
集團營業額	12,856	13,277
攤佔共同發展公司之物業銷售	3,580	2,165
營業額	16,436	15,442

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）主要在內地，佔營業額約23%。

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	4,466	5,114	2,081	516	6,547	5,630
物業租務	829	678	620	553	1,449	1,231
酒店及套房服務組合	470	244	340	301	810	545
物業及項目管理	104	95	-	-	104	95
	<u>5,869</u>	<u>6,131</u>	<u>3,041</u>	<u>1,370</u>	<u>8,910</u>	<u>7,501</u>
投資及財務					268	4,939 *
利息及其他融資成本					(454)	(984)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					134	1,815
共同發展公司					467	598
其他					48	369
稅項（不包括攤佔主要						
上市聯營公司之稅項）					(2,322)	(1,606)
少數股東應佔溢利					(201)	(294)
					<u>6,850</u>	<u>12,338</u>
攤佔主要上市聯營公司之淨溢利/(虧損)						
和記黃埔有限公司					8,825	15,288
長江生命科技集團有限公司					(157)	52
股東應佔溢利					<u>15,518</u>	<u>27,678</u>

* 已包括售出聯營公司及共同發展公司之溢利總額達港幣2,384,000,000元。

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	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	1,077	1,750
減：資本化數目	(623)	(766)
	<u>454</u>	<u>984</u>
已售物業成本	5,324	5,036
折舊	284	257
可出售投資之減值	1,139	260
售出可出售投資之得益	(1,174)	(1,569)
交易用投資之虧損/(得益)	752	(162)
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 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。

	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	793	806
海外稅項	7	11
遞延稅項	59	380
	<u>859</u>	<u>1,197</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 (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 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一個月內	1,181	1,395
二至三個月	20	25
三個月以上	6	9
	<u>1,207</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 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一個月內	349	3,186
二至三個月	25	24
三個月以上	14	29
	<u>388</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) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。