

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）

二零一三年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2013	2012 (重列) ^{附註2}	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額 ^{附註1}	32,314	31,106	+4%
投資物業重估前之溢利	17,915	14,213	+26%
投資物業重估（扣除稅項）	<u>1,801</u>	<u>4,885</u>	-63%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	19,716	19,098	+3%
攤佔和記黃埔集團之溢利	15,544	12,938	+20%
股東應佔溢利	35,260	32,036	+10%
每股溢利	港幣 15.22 元	港幣 13.83 元	+10%
每股末期股息	港幣 2.90 元	港幣 2.63 元	+10%
每股全年股息	港幣 3.48 元	港幣 3.16 元	+10%

附註1: 營業額不包括合資企業（集團攤佔之物業銷售所得除外）及和記黃埔集團等聯營公司之營業額。本年度和記黃埔集團之收益總額為港幣四千一百二十九億三千三百萬元（二零一二年（重列）— 港幣三千九百七十九億一千一百萬元）。

附註2: 由於和記黃埔集團年內採納並追溯應用香港會計準則第19號（2011年修訂）「僱員福利」，二零一二年之比對數字經予重列。

全年盈利

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣三百五十二億六千萬元（二零一二年（重列）— 港幣三百二十億三千六百萬元）。每股溢利為港幣十五元二角二分（二零一二年 — 港幣十三元八角三分）。

股息

董事會現建議開派二零一三年度末期股息每股港幣二元九角，給予二零一四年五月二十二日營業時間結束時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八分，二零一三年全年合共派息每股為港幣三元四角八分（二零一二年全年每股派息港幣三元一角六分）。上述二零一三年度末期股息，如獲二零一四年度股東週年大會通過，將於二零一四年六月五日派發。

業務展望

植根香港 放眼全球

全年回顧

業務表現

去年美國經濟持續緩慢改善，歐洲經濟亦趨向安定，惟環球市場仍存在不明朗因素，為經營環境帶來困難。

二零一三年是充滿挑戰的一年，集團在香港物業預售成績雖然未能達到預期，惟多年擁有的全球化業務表現良好，故集團整體依然取得正面增長。於截至二零一三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一百九十七億一千六百萬元，較上年度上升百分之三。

於二零一三年，香港物業銷售遠較上年度為低，但因內地及海外物業銷售收益均有增長，物業租務與「酒店及套房服務組合」之收益貢獻相對上年度亦有升幅，而基建業務之收益增長符合預期，加上投資及財務之貢獻增長及出售天水圍嘉湖銀座物業所錄得的一次性收益，為集團於二零一三年取得良好業績。

香港地產業務物業項目受落成時間持續延長所影響，預料集團有較多項目將於來年入賬，二零一三年之香港物業銷售較上年度為低。物業項目發展週期達五年或以上，當中涉及的主要成本如建築開支、利息支出及經營費用持續上揚。去年本港物業市場續見放緩，香港地產市場將繼續由政府政策主導，集團將配合市況及房策方向在本港推展地產業務。

香港以外地產業務表現理想，尤其內地業務步入收成期，年內銷售之住宅項目為集團提供理想收益，補充整體地產業務之溢利貢獻。集團將繼續於香港、內地及其他香港以外物業市場發展，以平衡收益來源。

集團貫徹多元化發展方針，積極拓展海外基建項目投資以締造優質經常性溢利。繼參與收購英國之受規管食水及污水處理公司 Northumbrian Water Group Limited 及受規管配氣網絡 Wales & West Utilities Limited (「Wales & West Utilities」) 後，集團再度參與收購荷蘭最大廢物轉化能源公司 AVR-Afvalverwerking B.V. (「AVR」)，有關交易已於去年八月完成，有助集團業務組合更趨多元化，並即時提供經常性現金流，帶來穩定回報。集團將繼續把握世界各地新業務領域的投資機遇，鞏固集團業務及收益基礎。

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多元化全球性業務，受惠於環球業務商機。於二零一三年，集團及各上市聯屬公司於香港以外之業務繼續表現穩固，業績理想。

和記黃埔集團

和記黃埔集團於二零一三年取得可觀之盈利增長，儘管全球營運所在之若干市場仍面對挑戰，集團遍佈五十二個國家之業務整體持續表現穩健。若無不可預見之重大外在不利發展，預期和記黃埔集團於二零一四年將繼續取得增長。

長江基建

於二零一三年，長江基建集團有限公司（「長江基建」）之表現再創高峰。此有賴於現有業務的內部增長可觀，以及英國 Wales & West Utilities、新西蘭 Enviro Waste Services Limited 及荷蘭 AVR 三項新收購提供溢利貢獻。長江基建擁有雄厚的資本實力，將繼續研究及物色可為股東增值的優質項目，並一如以往堅守審慎的投資準則。

電能實業

電能實業有限公司（「電能實業」）於二零一三年錄得良好業績，主要受香港以外業務持續增長所帶動，其香港業務則持續穩健，繼續提供穩定現金流。電能實業於二零一四年一月分拆香港之電力業務於香港聯合交易所主板上市，釋放香港業務之價值。於分拆後，電能實業繼續持有香港之電力業務百分之四十九點九權益。憑藉雄厚的財務實力，電能實業已準備就緒，繼續於全球物色能源相關項目的投資機遇。

長江生命科技

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於二零一三年的表現令人鼓舞。既有業務帶來穩定收益，並為旗下科研發展項目提供足夠資金，同時為股東帶來溢利貢獻。長江生命科技在尋求內部增長之同時，將繼續審慎物色能提升既有業務價值的合適投資機遇，藉以進一步擴展業務規模。

前瞻未來

展望二零一四年，美國貨幣政策將持續影響全球經濟發展，但各項重要指標顯示其經濟正穩步向好，而歐洲亦有復甦跡象。美國政府雖已啟動減買資產計劃，惟減買規模相對溫和及低息環境可望持續，預料美國退市對環球市場的影響將可望較先前預期減緩。

內地去年全年實質國內生產總值增長百分之七點七，符合中央政府定下二零二零年國內生產總值較二零一零年翻一番的預期步伐。環視現今世界主要經濟大國中，唯有中國能達如此增長速度。內地落實多項全面深化改革措施，重點加快經濟改革及調整轉型，將有助推動經濟持續健康發展。

長江集團現有業務遍佈五十二個國家，將繼續以股東長遠利益為依歸作出各項投資決定，於各地投資經營規模的大小將根據當地經濟、政治及營商環境作出調節，因時制宜。長江集團審慎經營及理財，負債比率維持於較低水平，以鞏固財務穩健性及持續性。展望未來，憑藉穩固業務基礎及強健財務實力，將繼續植根香港、放眼全球，拓展投資機遇，長江集團對環球整體業務前景審慎樂觀。

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，二零一四年二月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零一三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
峻澄	將軍澳市地段 90 號	97,400	合作發展
一號•西九龍	新九龍內地段 6354 號	23,996	100%
Marina Bay Suites	新加坡濱海灣	43,607	16.67%
譽天下 第2期	北京順義區	45,726	100%
御湖名邸 第1期	廣州蘿崗區	43,901	40%
廣州國際玩具城 第2A期	廣州黃埔區	63,288	30%
御翠園 第3期	長春淨月經濟開發區	51,876	50%
御翠豪庭 第2B期	長春南關區	7,402	50%
南城都匯 第4A、4B及6B期	成都高新區	471,547	50%
彩疊園 第1B期	成都溫江區	99,273	50%
珊瑚水岸 第2B期	重慶南岸區	77,854	47.5%
盈峰翠邸 第3期	長沙望城縣	108,766	50%
御翠園 第3A期	常州天寧區	16,507	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D1b2、D1c及G1a期	東莞環崗湖	95,638	49.91%
珊瑚灣畔 第3B期	廣州番禺區	84,002	50%
逸翠莊園 第1A及1B期	廣州增城	24,922	50%
曉港名城 2號地塊	青島市北區	60,301	45%
御沁園 第2A及3期	上海浦東新區	86,141	42.5%
御峰園 第4B及4C期	深圳龍崗區	119,321	50%
懿花園	深圳寶安區	146,588	50%
天津世紀都會 第1及2期	天津和平區營口道	177,987	40%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零一四年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
緻藍天	將軍澳市地段 70 號 之餘段 E 地盤	128,543	合作發展
君珀	內地段 1381 號 A 段、 B 段之餘段、 N 段之 1 分段及 O 段之 1 分段	8,106	100%
昇柏山	葵涌市地段 157 號 之餘段	23,225	100%
嵐山 第I及II期	大埔市地段 183 號 之餘段	87,356	100%
環宇海灣	荃灣市地段 403 號 之餘段	113,064	合作發展
丰滙	新九龍內地段 6494 號 之餘段	29,649	合作發展
The Vision	新加坡西海岸灣	33,600	50%
廣州國際玩具城 第2B及2C-1期	廣州黃埔區	99,462	30%
高逸尚城 第1A及1B期	上海普陀區	116,738	29.4%
東方匯經中心	上海陸家嘴	80,000	50%
湖畔名邸 911北地塊 第2、4及5區	上海嘉定區	61,574	50%
御翠豪庭 第1期	長春南關區	3,000	50%
南城都匯 第5A及5B期	成都高新區	302,502	50%
彩疊園 第1B期	成都溫江區	15,343	50%
逸翠莊園 第2C期	重慶陡溪	36,301	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
照母山 G19號地塊	重慶兩江新區	73,721	50%
御翠園 第3B期	常州天寧區	170,787	50%
海逸豪庭 第E1及E2期	東莞環崗湖	65,673	49.91%
南莊鎮 第1A期	佛山禪城區	21,839	50%
逸翠莊園 第1A及1B期	廣州增城	23,303	50%
應天大街 第1B、1C、2A及2B期	南京建鄴區	72,998	50%
曉港名城 3號、4號及8號地塊	青島市北區	137,341	45%
御沁園 第2B、4及5A期	上海浦東新區	136,474	42.5%
趙巷鎮 17 號地塊 第1期	上海青浦區	31,615	50%
趙巷鎮 16 號地塊 第1A期	上海青浦區	35,197	50%
世紀匯	上海浦東新區	64,836	25%
世紀江尚中心 第1A期	武漢江漢區	24,621	50%
觀湖園 第1期	武漢蔡甸區	89,357	50%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

香港

- (1) 二零一三年一月：本集團一全資附屬公司更新現有可發行總面值二十億美元之歐羅中期票據計劃（「該計劃」），由本公司作為保證人，可不時與證券商協定發行任何幣值之票據（「票據」）。根據該計劃，與相關證券商協定後，票據可於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或於其他交易所上市。該計劃之更新包括加入本集團一間新加坡全資附屬公司作為另一發行人。截至二零一三年十二月三十一日，已根據該計劃發行而未到期之票據總面值約八億四千九百一十萬美元。
- (2) 二零一三年一月：本集團一全資附屬公司發行五億美元、年息率為 5.375% 之有擔保優先永久證券（「該等證券」），由本公司作為保證人，發行價為該等證券本金額之 100%。該等證券於二零一三年一月二十五日在聯交所上市。於二零一三年四月，已回購及註銷之該等證券本金額為七千四百七十萬美元，而緊隨回購及註銷後，未到期之該等證券本金額則為四億二千五百三十萬美元。
- (3) 年度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

- (4) 二零一三年六月：本集團、長江基建集團有限公司、電能實業有限公司與李嘉誠基金會有限公司成立一間分別持有 35%、35%、20% 及 10% 權益之合營公司（「合營公司」），以收購荷蘭最大之廢物轉化能源公司 AVR-Afvalverwerking B.V. 之全部已發行股本，收購價約為九億四千三百六十八萬歐元（「收購事項」）。各訂約方已於二零一三年八月六日就收購事項訂立購股協議。
- (5) 年度內本集團繼續在內地及海外適時推展項目發展、銷售及出租。

物業銷售

物業銷售營業額（包括攤佔合資企業之物業銷售額）為港幣二百七十五億八千九百萬元（二零一二年 — 港幣二百六十五億二千一百萬元），比去年增加港幣十億六千八百萬元，主要包括去年在本港完成之領凱的住宅單位銷售，及於二零一三年完成的物業項目，包括香港之峻瀜和一號•西九龍、新加坡之 Marina Bay Suites、北京之譽天下第2期（C、H 及 I 區）、成都之南城都匯第 4A、4B 及 6B 期、東莞之海逸豪庭第 D1b2、D1c 及 G1a 期、青島之曉港名城 2 號地塊、深圳之懿花園和御峰園第 4B 及 4C 期、上海之御沁園第 2A 及 3 期和若干其他在內地之物業項目的住宅單位銷售。

物業銷售收益（包括攤佔合資企業之損益）為港幣一百零一億八千四百萬元（二零一二年 — 港幣一百億零四百萬元），比去年增加港幣一億八千萬元。年度內，物業建築成本持續攀升，對往後物業銷售收益會造成不利影響。

預期於二零一三年下半年在本港完成之君珀發展進度延緩，將於二零一四年完成及為集團盈利帶來收益貢獻。此外，二零一四年度之物業銷售收益將來自香港之昇柏山、緻藍天、嵐山及環宇海灣、新加坡之 The Vision、上海之高逸尚城第 1A 及 1B 期和御沁園第 2B、4 及 5A 期、成都之南城都匯第 5A 及 5B 期、東莞之海逸豪庭第 E1 及 E2 期、青島之曉港名城 3、4 及 8 號地塊，和若干其他預期將會完成之物業項目的住宅單位銷售。

年度內，本港住宅物業銷售受政府新規例及措施所影響而放緩。預期於二零一四年度在本港完成之物業項目，除君珀及昇柏山之住宅單位經已推出預售外，其他物業項目仍有待推出銷售。然而，新加坡之 The Vision 的所有住宅單位經已售出，及內地多個物業項目的住宅單位銷售或預售情況令人滿意。

物業租務

集團物業租務營業額為港幣十九億六千萬元（二零一二年 — 港幣十八億六千七百萬元），比去年增加港幣九千三百萬元，主要因為本港零售物業租值受惠於內地遊客數目不斷上升而增加。營業額之增幅於下半年隨着集團出售本港零售購物商場 — 嘉湖銀座予置富產業信託後收窄，而是項出售亦獲得港幣二十七億六千萬元之溢利。

集團物業租務收益為港幣十七億九千萬元（二零一二年 — 港幣十七億零三百萬元），比去年增加港幣八千七百萬元，主要由於集團零售購物商場的租務收益，在下半年售出嘉湖銀座後有所減少，但仍能錄得淨增長。

集團攤佔合資企業之租務收益為港幣三億二千二百萬元（二零一二年 — 港幣二億七千五百萬元），比去年增加港幣四千七百萬元，主要包括內地商業物業的租金收入所得。於二零一三年十一月，本集團售出合資企業之權益而獲利港幣七億九千八百萬元，該合資企業持有內地廣州西城都薈作為收租用途。

於年終結算日，集團投資物業主要包括本港零售購物商場及商用寫字樓物業，並根據專業估值錄得公平值增加港幣十七億八千二百萬元（二零一二年 — 港幣四十四億七千萬元），而本集團攤佔合資企業之投資物業公平值增加為港幣二千四百萬元（二零一二年 — 港幣五億三千一百萬元）。

「酒店及套房服務組合」

集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣二十三億六千八百萬元（二零一二年 — 港幣二十三億五千萬元），比去年輕微增加港幣一千八百萬元。年度內入境旅遊及商務差旅保持活躍，對本港酒店及服務套房的需求持續。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣九億八千九百萬元（二零一二年 — 港幣九億三千萬元），而包括攤佔合資企業損益之整體收益為港幣十二億七千三百萬元（二零一二年 — 港幣十二億三千五百萬元），儘管於二零一二年下半年售出北京麗都維景酒店獲利後失去其收益貢獻，整體收益仍較去年增加港幣三千八百萬元。

於二零一三年二月，全資附屬公司 Pearl Wisdom Limited（「PWL」）出售其持有之雍澄軒予公眾投資者。隨後 PWL 接獲證券及期貨事務監察委員會的通知，認為有跡象指雍澄軒酒店房間的買賣安排構成一項集體投資計劃，雖不為 PWL 所認同，但有關交易經已被安排取消。

物業及項目管理

集團物業及項目管理營業額為港幣三億九千七百萬元（二零一二年 — 港幣三億六千八百萬元），其中物業管理收入為港幣一億八千萬元（二零一二年 — 港幣一億七千一百萬元），比去年增加港幣九百萬元，而項目管理有關服務之收入為港幣二億一千七百萬元（二零一二年 — 港幣一億九千七百萬元），比去年增加港幣二千萬元。

集團物業管理收益為港幣一億一千四百萬元（二零一二年 — 港幣一億零九百萬元），比去年增加港幣五百萬元，而集團項目管理有關服務為集團盈利提供港幣二千二百萬元（二零一二年 — 港幣二千萬元）收益。集團攤佔合資企業之收益為港幣四千六百萬元（二零一二年 — 港幣四千五百萬元），比去年增加港幣一百萬元，該等合資企業從事管理多項大型物業項目，包括內地之北京東方廣場及新加坡之 Marina Bay Financial Centre 等。

於年終結算日，集團物業管理之總面積約八千九百萬平方呎，預期該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。本集團將致力為集團所管理之物業提供優質服務。

基建業務

本集團與長江基建集團有限公司、電能實業有限公司及李嘉誠基金會有限公司等參與者組成多個合資企業投資基建業務。

集團攤佔基建業務合資企業之收益為港幣十六億零二百萬元（二零一二年 — 港幣八億三千九百萬元），比去年增加港幣七億六千三百萬元，主要由於本集團於二零一二年下半年才佔有30%權益之 Wales & West Utilities Limited 提供全年溢利收益。

年度內本集團完成收購荷蘭最大之廢物轉化能源公司 AVR-Afvalverwerking B.V. 之 35%權益，而本集團持有 40%權益之 Northumbrian Water Group Limited 亦持續為集團溢利提供穩定收益。

主要聯營公司

本集團上市聯營公司和記黃埔集團截至二零一三年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣三百一十一億一千二百萬元（二零一二年（重列） — 港幣二百五十八億九千七百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零一三年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣二億二千九百萬元（二零一二年 — 港幣一億七千六百三十萬元）。

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，本集團於到期時贖回已發行票據總額港幣十三億元。

於年終結算日，本集團之借款包括銀行借款、已發行票據及其他借款，分別為港幣二百九十一億元、港幣一百二十二億元及港幣六億元，而總借款為港幣四百一十九億元，較去年年終結算日減少港幣六十二億元。還款期攤分八年：於一年內到期借款為港幣二十四億元，於二至五年內到期借款為港幣三百七十五億元，及於五年後到期借款為港幣二十億元。

年度內，本集團發行年度派息率為 5.375% 之永久證券金額五億美元，該等永久證券金額七千四百七十萬美元於發行後已被購回及註銷。餘下已發行之永久證券金額四億二千五百三十萬美元沒有固定到期日，本集團可選擇於二零一八年一月二十四日或以後贖回，在財務報表內作為權益入賬。

本集團於年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為百分之二點三（二零一二年一百分之七點三）。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款港幣三百三十二億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

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，亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。於利率或匯率不明朗或變化大時或在適當時候，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷利率及匯率波動之風險。

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。

於年終結算日，本集團之借款約百分之七十四點七為港幣及美元；其餘為歐元、英鎊及新加坡元，主要為歐洲、英國及新加坡之投資及物業項目融資。本集團之收入以港幣為主，而現金結存主要以港幣持有。本集團於香港以外之投資及物業項目亦提供外幣收入（包括人民幣、新加坡元、英鎊及歐元），並就業務需要保留該等外幣現金。

資產抵押

於年終結算日，本集團並無抵押任何資產（二零一二年 — 無）。

或有負債

於年終結算日，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元（二零一二年 — 港幣六億一千二百萬元）；及
- (2) 為合資企業及集團有投資公司之已動用銀行借款分別達港幣八億七千五百萬元（二零一二年 — 港幣十二億八千一百萬元）及港幣三億九千萬元（二零一二年 — 港幣三億五千九百萬元）作出擔保。

僱員

於年終結算日，本集團之主要業務僱用約八千三百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣二十二億八千三百萬元。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

本集團一全資附屬公司發行五億美元、年息率為 5.375% 之有擔保優先永久證券（「該等證券」），由本公司作為保證人，發行價為該等證券本金額之 100%。該等證券於二零一三年一月二十五日在聯交所上市。於二零一三年四月，已回購及註銷之該等證券本金額為七千四百七十萬美元，而緊隨回購及註銷後，未到期之該等證券本金額則為四億二千五百三十萬美元。

除上文披露外，於截至二零一三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。

除下文披露外，於截至二零一三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守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。就企業管治守則第 A.5.1 至 A.5.4 項守則條文而言，本公司並未設立提名委員會。由於董事會負責不時審閱董事會之架構、人數及組成，並委任新董事，以確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成，加上董事會全體共同負責審訂董事（尤其是董事會主席及董事總經理）之繼任計劃，因此本公司認為目前不需設立提名委員會。

集團致力達致並維持開放性、廉潔度及問責性。為貫徹履行此方針及符合企業管治守則，本公司審核委員會已制訂「處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序」。此外，本公司已制訂「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，供本公司僱員予以遵從。

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」），並根據企業管治守則的條文制訂其書面職權範圍及不時作出修訂。

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。審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務匯報系統及內部監控程序、審閱本集團之財務資料、檢閱本公司與外聘核數師之關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。

薪酬委員會

為符合企業管治守則，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，以及兩位獨立非執行董事王葛鳴博士（薪酬委員會主席）及郭敦禮先生。

建議採納新組織章程細則

為使組織章程細則（「組織章程細則」）符合將於二零一四年三月三日生效之新公司條例（香港法例第 622 章）（「新公司條例」），並就當前適用條文作出相應更新，故建議就組織章程細則作出若干修訂。鑑於修訂之項目繁多，董事會建議本公司藉此採納綜合全部先前及建議修訂條文之全新組織章程細則，以取代現有之組織章程細則，生效日期為相關特別決議案於二零一四年度股東週年大會上獲通過之日。採納新組織章程細則所涉及之主要變更概述如下：

董事會建議就組織章程細則作出下列變更：

- (a) 由於組織章程大綱將按新公司條例予以廢除，故將組織章程大綱之強制條文（例如本公司之名稱及成員之有限責任）轉移至組織章程細則，而組織章程細則將成為本公司之單一組織文件；
- (b) 基於新公司條例強制所有股本公司採用無面值制度概念，凡涉及法定股本、股份面值、未發行股份、資本贖回儲備金及股份溢價賬之提述將會因此過時，故於組織章程細則內刪除相關提述；
- (c) 於適當情況下提供陳述書以述明拒絕辦理股份轉讓登記之理由；
- (d) 調整要求投票表決之最低人數規定；
- (e) 修訂召開股東大會之最短通知期；
- (f) 修訂有關委任代表、要求投票表決及投票表決結果效力之條文；
- (g) 准許本公司於超過一個地點舉行股東大會；
- (h) 修訂董事申報利益之條文；
- (i) 修訂批准董事服務合約之條文；
- (j) 修訂以印章簽立文件之條文；及
- (k) 規定披露本公司向其董事提供獲准許彌償之條文；

以及新公司條例可能規定須作出之所有其他修訂或其附帶或輔助修訂。

基於行政效率及作出相應整理，另建議就組織章程細則作出若干修訂。

採納新組織章程細則須待本公司股東於二零一四年度股東週年大會以特別決議案批准，方可作實。一份內容載有（其中包括）股東週年大會通告及採納建議之主要條文概要之通函，將在可行情況下盡快寄發予股東。

股東週年大會

本公司二零一四年度股東週年大會訂於二零一四年五月十六日（星期五）下午二時四十五分假座香港九龍紅磡德豐街 20 號九龍海逸君綽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

本公司將由二零一四年五月十三日（星期二）至二零一四年五月十六日（星期五），包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確定出席二零一四年度股東週年大會並於會上投票之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零一四年五月十二日（星期一）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。

末期股息將派發予於二零一四年五月二十二日（星期四）（即確定收取末期股息權利之記錄日期）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。為確保收取建議末期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零一四年五月二十二日（星期四）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。

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、麥理思先生及李業廣先生；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
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	17,013	19,199
攤佔合資企業之物業銷售 營業額	<u>15,301</u>	<u>11,907</u>
	<u>32,314</u>	<u>31,106</u>
集團營業額	17,013	19,199
投資及其他收入	4,467	2,180
營運成本		
物業及有關成本	(7,983)	(9,810)
薪金及有關支出	(1,609)	(1,607)
利息及其他融資成本	(356)	(496)
折舊	(325)	(340)
其他支出	(473)	(496)
	(10,746)	(12,749)
攤佔合資企業之淨溢利	5,771	5,997
投資物業之公平值增加	1,782	4,470
售出投資物業之溢利	2,760	-
轉讓附屬公司控制權益之得益	-	1,077
售出合資企業之溢利	798	450
經營溢利	<u>21,845</u>	<u>20,624</u>
攤佔聯營公司之淨溢利	<u>15,649</u>	<u>13,018</u>
除稅前溢利	<u>37,494</u>	<u>33,642</u>
稅項	(1,522)	(1,234)
年度內溢利	<u>35,972</u>	<u>32,408</u>
應佔溢利		
總公司股東	35,260	32,036
非控股股東及永久證券持有人	712	372
	<u>35,972</u>	<u>32,408</u>
每股溢利	港幣15.22元	港幣13.83元

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
股息		
已派發中期股息	1,343	1,228
擬派末期股息	6,717	6,091
	<u>8,060</u>	<u>7,319</u>
每股股息		
中期股息	港幣0.58元	港幣0.53元
末期股息	港幣2.90元	港幣2.63元

綜合全面收益表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 (重列) 港幣百萬元
年度內溢利	<u>35,972</u>	<u>32,408</u>
可轉入損益之其他全面收益		
伸算香港以外業務財務報表		
匯兌得益	154	326
匯兌得益於售出時轉入損益	-	(372)
可出售投資		
公平值得益	428	2,870
公平值得益於售出時轉入損益	(1,127)	(479)
減值撇除至收益表	614	50
指定及符合用作淨投資對沖之對沖工具公平值虧損	(338)	(60)
攤佔聯營公司之其他全面虧損	(2,486)	-
攤佔合資企業之其他全面收益	1,188	1,103
不可轉入損益之其他全面收益		
攤佔聯營公司之其他全面收益	537	-
攤佔合資企業之其他全面收益/(虧損)	47	(40)
其他全面收益	<u>(983)</u>	<u>3,398</u>
年度內全面收益總額	<u>34,989</u>	<u>35,806</u>
應佔全面收益總額		
總公司股東	34,271	35,433
非控股股東及永久證券持有人	718	373
	<u>34,989</u>	<u>35,806</u>

綜合財務狀況表
二零一三年十二月三十一日結算

	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元	二零一二年 一月一日 (重列) 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	9,977	10,145	11,233
投資物業	28,777	29,656	25,180
聯營公司	196,812	187,348	178,606
合資企業	65,659	63,303	56,929
可出售投資	9,334	11,642	8,327
長期應收貸款	1,073	286	180
	<u>311,632</u>	<u>302,380</u>	<u>280,455</u>
流動資產			
物業存貨	79,784	80,088	68,932
應收賬款、按金及預付款項	2,313	2,418	2,805
交易用投資	1,360	236	220
衍生金融工具	551	436	155
銀行結存及定期存款	33,197	21,167	19,894
	<u>117,205</u>	<u>104,345</u>	<u>92,006</u>
流動負債			
銀行及其他借款	2,438	5,098	22,897
應付賬款及費用	11,699	13,290	9,701
衍生金融工具	167	1,140	826
稅項準備	1,162	661	1,607
	<u>101,739</u>	<u>84,156</u>	<u>56,975</u>
流動資產淨值	<u>413,371</u>	<u>386,536</u>	<u>337,430</u>
資產總額減流動負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	39,452	43,001	23,020
遞延稅項負債	986	820	850
衍生金融工具	112	63	-
	<u>40,550</u>	<u>43,884</u>	<u>23,870</u>
資產淨值	<u>372,821</u>	<u>342,652</u>	<u>313,560</u>
上列項目代表:			
股本	1,158	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331	9,331
儲備	350,192	323,354	295,211
股東權益	<u>360,681</u>	<u>333,843</u>	<u>305,700</u>
永久證券	9,048	5,652	4,648
非控股股東權益	3,092	3,157	3,212
權益總額	<u>372,821</u>	<u>342,652</u>	<u>313,560</u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
物業銷售	12,288	14,614
物業租務	1,960	1,867
酒店及套房服務組合	2,368	2,350
物業及項目管理	397	368
集團營業額	17,013	19,199
攤佔合資企業之物業銷售	15,301	11,907
營業額	32,314	31,106

營業額不包括合資企業（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，本集團香港以外經營業務之營業額（包括合資企業之物業銷售）佔營業額約54%（2012年 - 38%）及來自以下地方：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
內地	16,454	11,919
新加坡	980	-
	17,434	11,919

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	總公司及附屬公司		合資企業		總額	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 (重列)
物業銷售	4,710	5,305	5,474	4,699	10,184	10,004
物業租務	1,790	1,703	322	275	2,112	1,978
酒店及套房服務組合	989	930	284	305	1,273	1,235
物業及項目管理	136	129	46	45	182	174
	7,625	8,067	6,126	5,324	13,751	13,391
基建業務	-	-	1,602	839	1,602	839
	7,625	8,067	7,728	6,163	15,353	14,230
投資及財務					3,741	1,159
利息及其他融資成本					(356)	(496)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,782	4,470
合資企業					24	531
售出投資物業之溢利					2,760	-
轉讓附屬公司控制權益之得益					-	1,077
轉讓非直接持有合資企業控制權益之得益					-	1,326
售出合資企業之溢利					798	450
其他					428	90
稅項						
總公司及附屬公司					(1,522)	(1,234)
合資企業					(2,684)	(2,213)
非控股股東及永久證券持有人應佔溢利					(712)	(372)
					19,612	19,018
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					15,544	12,938
長江生命科技集團有限公司					104	80
總公司股東應佔溢利					35,260	32,036

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	828	925
減：資本化金額	(472)	(429)
	356	496
已售物業成本	6,894	8,426
可出售投資之減值	614	50
售出可出售投資之得益	(1,127)	(479)
交易用投資之得益	(855)	(26)

(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% (2012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。

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	1,026	1,095
香港以外稅項	330	122
遞延稅項	166	17
	1,522	1,234

(4) 每股溢利乃根據總公司股東應佔溢利，以年度內已發行股份2,316,164,338股 (2012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式給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客預繳。

於年終結算日，本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
一個月內	1,513	1,221
二至三個月	66	72
三個月以上	21	15
	1,600	1,308

於年終結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
一個月內	1,171	2,584
二至三個月	32	53
三個月以上	29	40
	1,232	2,677

(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」）。採納於本集團二零一三年一月一日起會計年度生效之該等HKFRSs對本集團業績及財務狀況無重大影響，然而本財務報表需因應相關要求作出如下之變更：

- 綜合全面收益表的呈報已就符合香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收益項目的呈報」的要求而改變，而若干比對數字亦已相應重列；
- 因應HKFRS 12「於其他實體權益的披露」及 HKFRS 13「公平值計量」之要求在本財務報表作出適當披露；及

- 由於以往按共同發展公司處理之投資以及若干聯營公司具有合營安排特性，及本集團分享其共同控制權並有權享有其淨資產，該等公司已根據HKFRS 11「合營安排」改為按合資企業處理及列作合資企業。該會計處理變更及重新分類對本財務報表有如下影響：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
減少攤佔共同發展公司之淨溢利	(4,049)	(5,452)
減少攤佔聯營公司之淨溢利	(1,722)	(545)
增加攤佔合資企業之淨溢利	<u>5,771</u>	<u>5,997</u>
年度內溢利	-	-
減少攤佔共同發展公司之其他全面收益	(853)	(954)
減少攤佔聯營公司之其他全面收益	(382)	(109)
增加攤佔合資企業之其他全面收益	<u>1,235</u>	<u>1,063</u>
年度內全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>

	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 一月一日 港幣百萬元
	減少共同發展公司	(49,524)	(48,705)
減少聯營公司	(16,135)	(14,598)	(11,606)
增加合資企業	<u>65,659</u>	<u>63,303</u>	<u>56,929</u>
資產淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

然而，採納於二零一三年一月一日起會計年度生效之香港會計準則第19號(2011)「僱員福利」對上市聯營公司和記黃埔有限公司會計政策有重大影響，並需追溯應用。本集團攤佔其採納該會計準則的影響對本財務報表有如下影響：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
減少攤佔聯營公司之淨溢利	(149)	(116)
減少總公司股東應佔溢利	(149)	(116)
增加攤佔聯營公司之其他全面收益	<u>152</u>	<u>-</u>
增加/(減少)總公司股東應佔全面收益總額	<u>3</u>	<u>(116)</u>

每股溢利減少(根據股東應佔溢利) **港幣0.06元** 港幣0.05元

	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 一月一日 港幣百萬元
	減少聯營公司	(838)	(841)
減少資產淨值	<u>(838)</u>	<u>(841)</u>	<u>(725)</u>
減少保留溢利	(838)	(841)	(725)
減少權益總額	<u>(838)</u>	<u>(841)</u>	<u>(725)</u>

至於仍未生效之HKFRSs，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。