



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）

二零零六年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2006	2005	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	8,068	6,829	+18%
攤佔和記黃埔集團之溢利	10,007	7,166	+40%
股東應佔溢利	18,075	13,995	+29%
每股溢利	港幣 7.80 元	港幣 6.04 元	+29%
每股股息	港幣 2.20 元	港幣 2.00 元	+10%

全年盈利

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣一百八十億七千五百萬元（二零零五年 - 港幣一百三十九億九千五百萬元）。每股溢利為港幣七元八角（二零零五年 - 港幣六元四分）。

股息

董事會現建議開派二零零六年度末期股息每股港幣一元七角四分給予二零零七年五月十七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四角六分，二零零六年全年合共派息每股為港幣二元二角（二零零五年全年每股派息港幣二元）。上述二零零六年度末期股息，如獲股東週年大會通過，將於二零零七年五月二十二日派發。

業務展望

開拓新機遇 啟動新增長

業務穩健發展

「集團於二零零六年持續穩步邁進，各項投資及拓展策略相繼順利落實及取得成效，為集團建立堅厚發展平台，延續長遠增長及創造更高股東價值。」

於二零零六年度，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利上升百分之十八，反映各項核心業務繼續穩健發展，整體表現良好。

地產業務 增長持續

去年宏觀經濟表現良好，國際油價由高位調整至較合理水平，利率亦趨於穩定，環球經濟維持穩固增長。香港連續第三年錄得強勁經濟數據，零六年全年生產總值增長達百分之六點八，內部需求及貿易出口維持雙軌增長，消費及投資顯著受惠於失業率持續下降、薪金水平提升、以及金融業暢旺等利好因素。

去年上半年，物業市場受加息陰霾及發展商普遍延緩推售大型新盤影響，整體交投略見淡靜，惟物業成交於下半年起漸見回升，市場氣氛大為改善。鑑於現有借貸利率水平維持穩定，香港經濟前景保持樂觀，預料置業信心將進一步增強，支持來年樓市平穩向好，樓價溫和上升。

集團地產業務持續營運良好，各項拓展計劃均完善制訂及有效執行，整體發展一如預期。集團去年物業銷售符合全年目標，來年將按既定時間表繼續穩步推售樓盤。地產業務取得佳績，基於集團對市場脈搏及顧客需求掌握得宜，時刻訂立靈活及富創意之物業發展策略，集團亦致力環境保育，由項目規劃、建造以至管理，均注入環保概念及技術，為置業人士締造優質生活環境。

集團去年完成多項優質土地收購，持續大幅度擴展土儲規模。目前集團之多元化土地組合極具發展價值，可就配合香港未來五至六年的物業發展需要，作出重要貢獻。憑藉充裕財務資源及敏銳市場觸覺，集團具備強厚收購實力進一步拓展優質土儲，為未來的增長機遇作好準備。

繼年內增購高質素商場及新落成酒店正式啓用，集團旗下投資物業組合持續強化，優質經常性溢利基礎更形穩固。集團將繼續把握合適機會拓展具良好質素之投資物業，進一步提升租用物業組合之整體價值。

集團直接或間接擁有與和記黃埔集團直接或間接擁有之酒店房間及套房（包括興建中物業）合共約一萬八千間，其中約一萬二千間為位於香港物業，其餘酒店房間及套房則為位於香港以外之物業。

內地為集團於香港以外的重點發展市場。儘管多項土地及房地產調控措施相繼落實，基於市場基調穩定及物業需求支持，內地樓市的長遠發展動力料將持續。集團將維持穩健的業務拓展步伐，以妥善規劃、審慎有序的投資及發展方針，持續開發內地市場的龐大潛力。

去年集團加快開拓及滲透海外物業市場，積極強化新加坡及英國的業務發展，進一步鞏固其優質物業發展商地位。今年初據購買權所購入另一幅新加坡濱海灣優質土地，使集團的土儲規模進一步擴大。除土地收購進展良好外，集團在項目建造及銷售推廣各方面亦取得佳績。集團海外業務正循良好軌道推進，於不久未來將藉海外市場的高增長動力而受惠，為股東創造更佳回報。

上市聯屬公司 發展步伐穩健

整體而言，和記黃埔集團固有業務與 3 集團在二零零六年均錄得增長，業績亦同有進步。年內 3 集團客戶總人數與收益持續增長，虧損亦隨之收窄，反映吸引高價值合約客戶之策略取得成果。3 集團持續調整及優化營運成本架構，並正積極朝向既定的業務目標邁進。其管理層將繼續全力爭取在二零零七年上半年持續達到每月扣除所有上客成本後正數 EBITDA，並於二零零八年持續取得每月正數 EBIT。和記黃埔集團預期將受惠於隨著成功完成出售印度流動電訊業務所帶來之現金股息。

長江基建集團有限公司（「長江基建」）於二零零六年踏進上市後的第二個十年。總括而言，在香港、內地、澳洲及英國各重要市場的業務年內均表現出色。儘管長江基建在二零零五年十二月出售部分澳洲能源資產予斯柏赫基建集團後，其於澳洲的資產基礎已相應減少，惟整體盈利能力並未減弱。各地投資項目總體表現優於預期，足以為股東持續帶來經常性盈利及股息增長。長江基建已奠下非常穩健的根基及具備充裕資源，以作未來擴展之用。

於二零零六年，香港電燈集團有限公司（「香港電燈」）在本港的電力業務繼續面對重重挑戰，惟供電可靠程度未受影響並維持逾百分之九十九點九九九的世界級水平。國際業務年內持續表現良好，整體業績符合預期。香港電燈將繼續物色全球各地的業務投資機會，以增加溢利及減少香港電力業務所佔溢利比例。

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於二零零六年業務進展顯著，各方面業績優異，表現令人振奮。環境生態及人類健康業務銷售增長平穩，加上新收購項目提供可觀溢利貢獻，長江生命科技去年財務表現強勁。二零零六年亦為 *Adrien Gagnon*（AG「楓之寶」）保健產品迅速擴展及邁向國際化的一年，該品牌已先後於香港及荷蘭市場推出。長江生命科技憑藉其於生物科技行業的經驗及專長，將繼續積極推動人類健康及環境生態兩大業務之內部增長，同時亦將持續物色更多收購機遇，以進一步強化增長及為股東增值。

把握增長機遇

「集團對未來機遇已作妥善規劃及部署，長遠將展現更廣闊的發展空間。憑藉歷來建立之業務基礎及國際視野、優良信譽及雄厚財力，集團將進一步強化其環球發展優勢及地位，推動未來持續穩固增長。」

展望二零零七年，環球經濟仍可以持續穩定，中國更可保持強勁增長，為全球帶來發展動力。儘管美國增長步伐或會略為放緩，如無不可預見之情況發生，利率可望維持穩定及下調機會將大於上升。

中國持續高速發展，去年生產總值上升百分之十點七，連續第四年達雙位增幅。來年內地經濟料將維持高增長、低通脹的良好運行趨勢，並繼續朝向宏觀調控的預期方向發展。內地持續推行鞏固宏調效果措施，致力優化經濟結構及調整增長模式，長遠將有利促進經濟健康發展及長期平穩增長。

二零零七年本港整體經濟料將維持良好增長，長遠更將持續受惠於環球經濟向好及內地經濟保持強勁。香港推動未來持續發展的關鍵，繫於積極發揮其優勢，及早開拓國家持續高速發展所提供之龐大機遇，藉加快與內地融合及參與國家發展以創造新的增長空間。集團對香港具備此方面的能力及條件充滿信心。

長江集團目前業務遍及五十六個國家，在植根香港，放眼全球的同時，亦將繼續積極把握國家蓬勃發展的機遇，爭取更理想佳績。世界瞬息萬變，競爭激烈，只有不斷求知求新，加強警惕，發揮經驗及創意，致力提高管理團隊的效率，才有能力迎接新的時代。集團充滿信心，各業務已具備推進長遠穩固發展的元素及動力，未來將繼續開拓新機遇、啓動新增長，為股東創造持久增值機會。

致意

處身充滿競爭的全球化年代，集團擁有一群具智慧、創意澎湃及勤奮忠誠的員工，為集團最寶貴的資產。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，二零零七年三月二十二日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零零六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
海灣軒 – 海景酒店	九龍內地段11110號	107,400	100%
渣甸山名門	內地段8972號之餘段	47,300	100%
都會駅	將軍澳市地段73號 將軍澳73B區	123,430	合作發展
四季豪園	元朗錦田錦上路 丈量約分106約地段 2286號之餘段	8,210	100%
映灣園 聽濤軒	東涌市地段5號	61,680	合作發展
珊瑚灣畔 第2期及商場	廣州番禺大石鎮	95,210	50%
逸翠園 第IA及IB期	北京姚家園	131,000	50%
御翠園 第IV及V期	上海浦東花木	35,550	50%
四季雅苑 第6B期	上海浦東花木	810	50%
One Raffles Quay	新加坡濱海林蔭大道	148,530	33.33%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零七年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
雍雅軒及 酒店發展項目	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%
珊瑚水岸 第1期	重慶南岸	39,738	47.5%
長春項目 第1期	長春淨月潭	57,826	50%
逸翠園 商場	北京姚家園	2,377	50%
成都項目 第1A期	成都溫江	91,275	50%
逸翠園 第1A期	西安	113,902	50%
南城都匯 第1A期	成都	70,565	50%
御翠豪庭 第1至3C期 及商場	上海古北	112,120	50%
御翠園 第IIA及VI期	上海浦東花木	31,481	50%
西城都薈	廣州	87,018	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	150,200	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) 二零零六年二月： 本集團一全資附屬公司與地鐵有限公司（「地鐵公司」）簽署發展協議，以興建位於將軍澳市地段 70 號 AB 地盤將軍澳 86 區之發展項目。該土地面積合共約 31,500 平方米，可建樓面面積約 310,000 平方米，將興建住宅連幼稚園物業。
- (2) 二零零六年四月： 本集團一全資附屬公司與九廣鐵路公司就位於馬鞍山鐵路大圍維修中心之發展項目簽署發展協議。該土地面積約 70,600 平方米，將興建可建樓面面積約 313,960 平方米之住宅物業。該項目內可建樓面面積約 200,750 平方米之工程將會展開。餘下部分涉及可建樓面面積約 113,210 平方米，現正進行有關規劃工作。
- (3) 二零零六年六月： 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，出售集團所持將軍澳市地段 70 號 AB 地盤將軍澳 86 區發展項目百分之十五權益予南豐，總代價約港幣六億七千八百萬元。
- (4) 二零零六年六月： 本集團簽署買賣協議，收購香港民安保險有限公司百分之二十九已發行股本，總代價約港幣六億零七百萬元。民安集團於二零零六年十二月於香港聯合交易所有限公司掛牌上市，於上市後本集團所持之權益約為百分之二十一。
- (5) 二零零六年十一月： 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 548 號土地作住宅發展之用。該地盤面積約 16,440 平方米，可建樓面面積約 82,200 平方米。
- (6) 二零零六年十一月： 本集團一全資附屬公司與地鐵公司簽署買賣協議，購入位於將軍澳市地段 73 號之商用物業及商用停車場項目（「將軍澳市地段 73 號項目」），該商用物業可建樓面面積約 16,800 平方米。

- (7) 二零零六年十二月： 本集團一全資附屬公司與南豐簽署買賣協議，出售集團所持將軍澳市地段 73 號項目百分之二十權益予南豐。
- (8) 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 號及剩餘部分。該地盤面積約 3,300 平方米，將發展為住宅物業。
- (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) 二零零六年二月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔一半權益之合營公司與內地一合作方成立另一合營公司，以在內地擁有及發展廣州市中新鎮（鎮龍）金坑村四幅面積合共約 225,550 平方米之土地，以發展住宅物業。
- (11) 二零零六年二月： 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分別購入 Circadian (CH) Limited (「CCH」) 及 Circadian Limited (「CHL」) 百分之五十已發行股本及其欠負之債項利益。CCH 為英國倫敦一項永久業權物業 (位於 Chelsea Harbour Drive, Chelsea Harbour Estate, Fulham 北面) 之擁有人及發展商，而 CHL 為英國倫敦一幅位於及名為 Lots Road Power Station, Lots Road, Chelsea 之土地及該土地上全部建築物之擁有人及發展商。
- (12) 二零零六年六月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之四十五權益之合營公司與一獨立第三方簽訂協議，以就內地青島市小港灣一幅面積約 386,207 平方米之土地確認競投結果、重新發展及支付競投代價。根據上述協議，合營公司同意收購該土地總面積約 81% (約 311,780 平方米) 及其土地使用權，用作發展住宅及商業物業。
- (13) 二零零六年十月： 本集團一全資附屬公司於新加坡發行共四億新加坡元擔保定息票據，當中包括於二零零九年到期之二億新加坡元擔保定息票據及於二零一一年到期之二億新加坡元擔保定息票據。
- (14) 二零零六年十月： 本集團與和記黃埔集團各佔一半權益之合營公司與若干獨立第三方簽訂協議，透過由合營公司將成立之外商獨資企業購入及共同發展內地上海市浦東新區陸家嘴一幅面積約 80,000 平方米之土地，作為商業及有關用途。

- (15) 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，以購入及發展該土地為商業及住宅物業。
- (16) 二零零七年二月： 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。
- (17) 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)為港幣一百三十七億九千六百萬元(二零零五年 – 港幣一百二十九億零四百萬元)，比去年增加港幣八億九千二百萬元。物業銷售之營業額主要包括兩個於往年完成之物業項目，本港宇晴軒及新加坡景頤峰之住宅單位銷售，及於年度內完成之物業項目，如本港都會駅、四季豪園、渣甸山名門及內地珊瑚灣畔第二期、御翠園第 IV 及 V 期、逸翠園第 IA 及 IB 期等之住宅單位銷售。截至年終結算日，該等於年度內完成之物業項目，約百分之八十四住宅單位經已售出。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣五十五億八千三百萬元(二零零五年 – 港幣三十三億零六百萬元)，比去年增加港幣二十二億七千七百萬元。於年度內確認之物業銷售，其邊際利潤整體上較去年為佳，而下半年度利率漸趨穩定，本港住宅物業需求依然殷切，尤以豪宅市場為顯著。

二零零七年之物業銷售收益主要將來自即將完成並位於本港之雍雅軒、嵐岸、城中駅及栢慧豪園第一期，及若干位於內地之其他物業項目的住宅單位。

年度內，本集團推出雍雅軒、嵐岸及城中駅之住宅單位預售。於年底，該等項目之住宅單位超過七成經已預售。

物業租務

本年度集團物業租務之營業額為港幣六億二千四百萬元(二零零五年 – 港幣五億九千萬元)，比去年增加港幣三千四百萬元，主要因為年度內本港租金上升，而去年年底售出若干本港之工貿物業予泓富產業信託，亦抵銷部分租金上升對營業額的影響。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四十二。

物業租務之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣九億三千六百萬元（二零零五年 – 港幣九億零一百萬元），比去年增加港幣三千五百萬元。年度內，本港及內地大多數投資物業均錄得租金及租用率上升，其收益增長抵銷因去年售出若干投資物業所失去的收益。而本集團佔有百分之三十三又三分之一權益及位於新加坡之商用物業 One Raffles Quay 於年度內落成，連同本集團於年底前購入佔有百分之八十權益及位於本港之都會駅商場部分，來年物業租務收益將有所提升。

於資產負債表結算日，本集團根據專業估值錄得投資物業之公平值增加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」之營業額為港幣七億二千九百萬元（二零零五年 – 港幣六億四千二百萬元），比去年增加港幣八千七百萬元。營業額上升主要由於入住率及房間及套房租金有所上升，有賴本港及內地經濟環境良好及年度內到訪旅客數目持續增加。

「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）為港幣三億六千七百萬元（二零零五年 – 港幣二億七千五百萬元），比去年增加港幣九千二百萬元。年度內，本港及內地之「酒店及套房服務組合」均錄得令人滿意的經營業績，而共同發展公司之收益，在本港都會海逸酒店及九龍酒店和內地北京東方君悅酒店皆表現理想情況下，較去年大幅增加。

本集團分別佔有百分之百權益及百分之三十權益之本港海韻軒 – 海景酒店及青逸酒店於下半年盛大開幕，而本集團佔有百分百權益之海灣軒 – 海景酒店於年度內落成，亦即將開業。該些酒店及服務套房物業位於本港，並會受惠於正在增長中之訪港旅客。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣一億九千七百萬元（二零零五年 – 港幣二億二千二百萬元），其中物業管理收入為港幣一億四千四百萬元（二零零五年 – 港幣一億三千七百萬元），比去年增加港幣七百萬元。另外，與項目有關服務之收入為港幣五千三百萬元（二零零五年 – 港幣八千五百萬元），比去年減少港幣三千二百萬元，主要由於本集團提供之項目管理服務隨著各合作項目完成而減少。

物業管理之收益為港幣八千三百萬元（二零零五年 – 港幣八千萬元），比去年增加港幣三百萬元，而與項目有關服務之收益隨著本集團年度內減少提供項目管理服務相應下調。

本集團致力為集團所管理之物業提供優質服務。於年底，本集團管理之物業總面積約八千一百萬平方呎，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二零零六年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣二百億三千萬元（二零零五年 – 港幣一百四十三億四千三百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零六年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣一億二百零二萬二千元（二零零五年 – 港幣一千二百二十三萬四千元）。

財務概覽

資金流動性及融資

年度內，本集團獲一合作發展夥伴借款港幣四十億元，以支付合作發展項目補地價之用。本集團根據零售債券發行計劃於本港發行爲期十年之票據港幣一億五千萬元，及於新加坡發行爲期三年及五年面值總額四億新加坡元之定息票據。年度內，本集團亦贖回到期之票據港幣九億零九百萬元。於資產負債表結算日，本集團已發行尚未到期之債券及票據總額爲港幣一百零六億元。

連同銀行借款港幣二百三十九億元，本集團於資產負債表結算日之總借款爲港幣三百八十五億元，較去年年底增加港幣一百五十九億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款爲港幣六十九億元，於二至五年內到期借款爲港幣三百一十億元，及於五年後到期借款爲港幣六億元。

於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率約爲百分之十七點三，以本集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣三十八億元）佔股東權益爲計算基準。

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八十七點五爲港幣（或已安排貨幣掉期轉爲港幣）；其餘爲美元（或已安排貨幣掉期轉爲美元）及新加坡元，主要爲香港以外項目融資。本集團之收入以港幣爲主，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爲基礎。至於本集團已發行之定息或股票掛鈎債券及票據，本集團已安排掉期合約，將其利率及有關條款轉成以浮息爲實際基礎。

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，本集團若干內地附屬公司以合作項目總賬面值港幣十一億三千八百萬元（二零零五年 - 港幣十一億二千萬元）之資產為有其他合作夥伴之項目銀行貸款額作抵押。

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四十四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四十四億八千八百萬元；
- (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（二零零五年 - 港幣六億七千二百萬元）；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三十七億零一百萬元（二零零五年 - 港幣四十七億三千一百萬元）。

僱員

於資產負債表結算日，本集團之主要業務僱用約七千一百名員工，年度內有關僱員開支(不包括董事酬金)約為港幣十一億一千一百萬元。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守則及程序，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。截至二零零六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。

本公司現任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，以及檢討本公司與外聘核數師的關係。

本集團截至二零零六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

本公司二零零七年度股東週年大會訂於二零零七年五月十七日（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

本公司將由二零零七年五月十日（星期四）至二零零七年五月十七日（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，於二零零七年五月九日（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
截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
集團營業額	10,951	6,171
攤佔共同發展公司之物業銷售	4,395	8,187
營業額	15,346	14,358
集團營業額	10,951	6,171
投資及其他收入	1,306	942
營運成本		
物業及有關成本	(4,908)	(3,640)
薪金及有關支出	(696)	(649)
利息及其他融資成本	(589)	(347)
其他支出	(392)	(325)
	(6,585)	(4,961)
攤佔共同發展公司之淨溢利	1,673	3,288
投資物業之公平值增加	1,936	1,776
經營溢利	9,281	7,216
攤佔聯營公司之淨溢利	10,211	7,248
除稅前溢利	19,492	14,464
稅項	(1,213)	(259)
年度內溢利	18,279	14,205
少數股東應佔溢利	(204)	(210)
股東應佔溢利	18,075	13,995
股息		
已派發中期股息	1,065	973
擬派末期股息	4,031	3,659
	5,096	4,632
每股溢利	港幣7.80元	港幣6.04元
每股股息		
中期股息	港幣0.46元	港幣0.42元
末期股息	港幣1.74元	港幣1.58元

綜合資產負債表
二零零六年十二月三十一日結算

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	10,222	9,612
投資物業	14,508	11,710
聯營公司	134,358	126,281
共同發展公司	24,130	22,849
可出售投資	8,674	7,169
長期貸款	251	403
	<u>192,143</u>	<u>178,024</u>
流動資產		
物業存貨	45,857	27,106
應收賬款、按金及預付款項	6,634	1,338
交易用投資	1,223	1,014
衍生金融工具	162	435
銀行存款及定期存款	3,782	8,310
	<u>57,658</u>	<u>38,203</u>
流動負債		
銀行及其他借款	6,872	3,904
應付賬款及費用	2,998	2,416
衍生金融工具	456	193
稅項準備	1,265	564
	<u>46,067</u>	<u>31,126</u>
流動資產淨值	<u>238,210</u>	<u>209,150</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	27,609	18,683
合作發展夥伴借款	4,000	-
遞延稅項負債	920	544
	<u>32,529</u>	<u>19,227</u>
資產淨值	<u><u>205,681</u></u>	<u><u>189,923</u></u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	189,933	174,673
股東權益	<u>200,422</u>	<u>185,162</u>
少數股東權益	5,259	4,761
權益總額	<u><u>205,681</u></u>	<u><u>189,923</u></u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
物業銷售	9,401	4,717
物業租務	624	590
酒店及套房服務組合	729	642
物業及項目管理	197	222
集團營業額	<u>10,951</u>	<u>6,171</u>
攤佔共同發展公司之物業銷售	<u>4,395</u>	<u>8,187</u>
營業額	<u><u>15,346</u></u>	<u><u>14,358</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）主要在內地及新加坡，分別佔營業額約16%及14%。

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	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
物業銷售	4,513	1,269	1,070	2,037	5,583	3,306
物業租務	533	470	403	431	936	901
酒店及套房服務組合	150	129	217	146	367	275
物業及項目管理	84	98	-	-	84	98
	<u>5,280</u>	<u>1,966</u>	<u>1,690</u>	<u>2,614</u>	<u>6,970</u>	<u>4,580</u>
投資及財務					1,077	779
利息及其他融資成本					(589)	(347)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,936	1,776
共同發展公司					564	1,165
其他					201	102
稅項（不包括攤佔主要						
上市聯營公司之稅項）					(1,932)	(1,021)
少數股東應佔溢利					<u>(204)</u>	<u>(210)</u>
					<u>8,023</u>	<u>6,824</u>
攤佔主要上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					10,007	7,166
長江生命科技集團有限公司					45	5
股東應佔溢利					<u><u>18,075</u></u>	<u><u>13,995</u></u>

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	1,392	738
減：資本化數目	(803)	(391)
	<u>589</u>	<u>347</u>
已售物業成本	3,752	3,205
折舊	172	166
售出可出售投資之溢利	(491)	(27)
交易用投資之(得益)/虧損	(225)	96
售出投資物業之溢利	-	(288)
售出共同發展公司之溢利	-	(162)
	<u><u>-</u></u>	<u><u>(162)</u></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% (2005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。

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
香港利得稅	833	137
海外稅項	4	(1)
遞延稅項	376	123
	<u>1,213</u>	<u>259</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 (2005年 - 2,316,164,338股) 計算。

(5) 根據一合作發展項目條款，本集團獲合作發展夥伴借款港幣4,000,000,000元，以支付合作發展項目補地價之用。該借款於合作發展項目第一期完成時 (或二零零九年十二月三十一日，以較先者為準)，及於該項目第二期完成時 (或二零一一年十二月三十一日，以較先者為準)，分兩期平均償還。

(6) 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：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
一個月內	6,000	841
二至三個月	19	29
三個月以上	10	22
	<u>6,029</u>	<u>892</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：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
一個月內	214	140
二至三個月	30	12
三個月以上	19	8
	<u>263</u>	<u>160</u>

- (7) 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」）。採納於二零零六年一月一日起會計期間生效之HKFRSs對本集團業績及財務狀況無重大影響；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。
- (8) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。

請同時參閱本公司刊登於二零零七年三月二十三日星島日報之內容。