

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)

### 二零零九年度董事會主席業務報告

#### 業務摘要

	2009	2008 (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	12,808	6,693	+91%
攤佔和記黃埔集團之溢利	7,078	6,336	+12%
股東應佔溢利	19,886	13,029	+53%
每股溢利	港幣 8.59 元	港幣 5.63 元	+53%
每股股息	港幣 2.70 元	港幣 2.45 元	+10%

#### 全年盈利

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣一百九十八億八千六百萬元（二零零八年（重列） — 港幣一百三十億二千九百萬元）。每股溢利為港幣八元五角九分（二零零八年（重列） — 港幣五元六角三分）。

#### 股息

董事會現建議開派二零零九年度末期股息每股港幣二元二角，給予二零一零年五月二十七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五角，二零零九年全年合共派息每股為港幣二元七角（二零零八年全年每股派息港幣二元四角五分）。上述二零零九年度末期股息，如獲二零一零年度股東週年大會通過，將於二零一零年六月一日派發。

## 業務展望

### 穩健開拓 潛力龐大

於二零零九年，全球多個國家及企業均面對極具挑戰的一年。集團持續審慎管理風險及強化業務，在艱困的營運環境下，仍錄得穩固增長並為股東帶來可觀回報。於截至二零零九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一百二十八億八百萬元。

各項經營業務於年度內表現穩健，物業銷售及物業租務之收益均有理想增長，「酒店及套房服務組合」收益則受經濟環境影響而下跌；於投資及財務方面，收益貢獻因金融市場於是年度下旬回升而較去年度上升；投資物業之公平值亦因年內一項新增項目落成而大幅增加。

### 業務回顧

回顧過去一年，二零零八年金融風暴餘波持續影響環球各地經濟，除銀行、金融機構面對巨大困難外，其他行業如工商、地產、酒店、旅遊及零售等各行各業，亦蒙受不同程度之影響。

香港因國家及特區政府調控政策的支持而受惠，本地經濟經歷連續四季收縮後，於二零零九年第四季回復百分之二點六的按年增長，全年生產總值較二零零八年倒退百分之二點七，整體經濟略為回穩。

集團本地地產業務受惠於香港物業市場年內表現穩健，隨著置業購買力及需求持續，物業成交量及價格亦獲穩固支持。基於目前利率偏低，加上政府優化勾地表政策使土地供應更具彈性，集團預料中、長期樓市將繼續穩定發展及向好。

集團年內按計劃落實發展策略，各物業項目均取得理想佳績，整體收益及溢利貢獻均有令人滿意增長。集團於年內進一步拓展已具規模的土地儲備，由於現有土地的平均成本較低，集團有信心所持土地將帶來良好回報，現時土儲水平足夠未來五、六年發展之用。

集團內地地產業務持續發展良好，各項目均如期推展，貢獻比重維持理想增長。中央政府近期採納措施調控貸款供應及樓價上升速度，長遠將有利市場發展的穩定性及持續性。集團對內地市場的良好基調及深厚潛力充滿信心，將持續審慎嚴選內地優質土地及項目，按積極而穩健的投資策略持續拓展。

集團亦適時把握新加坡及英國等海外市場之發展商機，其理想收益將持續提升資產組合價值。

## **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於世界五十四個國家推展多元化業務，可為集團締造無限發展商機。於二零零九年，各上市聯屬公司核心業務均有穩健表現。

**和記黃埔集團** 和記黃埔集團雖然面對二零零九年極為艱困的一年，其環球業務表現穩固，3G 業務亦步入坦途。集團現金流改善，負債亦隨而減低，整體業務發展良好。和記黃埔集團將繼續投入資金發展核心業務，未來發展機會無限，前景十分理想。雖然來年全球經濟尚有不少未明朗因素，除非有極重大而不能預測的情況，對和記黃埔集團二零一零年增長極具信心。

**長江基建** 面對極具挑戰的經濟環境，長江基建集團有限公司（「長江基建」）於二零零九年表現卓越，在維持穩定增長、持續增加派息，以及克服艱難挑戰如金融衝擊的成績有目共睹。長江基建對業務前景感到樂觀，並將繼續建基於既有之增長動力、鞏固根基及穩健業務。

**港燈** 由於新管制計劃協議調低准許利潤水平，以及現金存款結餘及存款利率下降，香港電燈集團有限公司（「港燈」）的香港業務溢利有所減少，惟香港以外業務表現強勁，溢利較二零零八年顯著增加，大幅抵銷本港業務溢利下降之影響。

**長江生命科技** 長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於二零零九年表現良好，人類健康業務盈利能力提升、投資收益增長，以及財務費用下降，帶動整體業績顯著好轉。長江生命科技將繼續憑藉良好根基及穩健業務，於未來爭取更佳表現，並將致力持續精簡架構及整合現有業務，審慎物色擴展機遇。

## **瞻望未來**

歐美經濟呈初步改善跡象，環球經濟雖尚未完全穩定，市場仍有不少隱憂及變數，包括某些國家出現債務危機所引起的市場風險，但整體而言二零一零年將較二零零九年為佳。

在中央政府主導的投資及消費帶動下，內地經濟去年重回較快增長軌道，全年國內生產總值達百分之八點七，預期二零一零年將保持在百分之八以上。基於中央政府將繼續實施積極財政政策及適度寬鬆貨幣措施，並致力擴大居民消費需求及調整經濟結構，預期來年內地經濟將繼續穩步增長，長遠前景保持良好。

受惠內地發展及穩步增長，本地經濟亦將繼續獲得支持。香港與內地加快經濟合作將締造龐大機遇，有利經濟穩步復甦及持久發展。集團對內地和香港的中、長期經濟展望充滿信心。

集團當秉承在發展和穩健中取得平衡的重要經營方針，穩健投資，開拓未來。集團組織結構良好，財政健全，每年滾存股東權益及總現金流，如無特別意外，將持續有極為可觀增長，故發展潛力龐大。另集團資本負債比率低，於年終結算日約為百分之九點五，加上備用資金充裕，可動用不少於港幣五百億元進行投資，故可適時把握機遇作大規模發展。總結各方面業務的條件及實力，長江集團無論在任何時段，均處於非常有利的地位，集團對二零一零年及未來前景均充滿信心。

處身競爭激烈的全球化年代，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，二零一零年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

##### 1. 於二零零九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
1881 Heritage	九龍內地段11161號	13,023	100%
半山壹號 第1及2期	九龍內地段11124號	159,804	90%
8度海逸酒店	九龍內地段4013號之餘段	21,420	100%
御翠園 第1A及1B期	長春淨月潭	61,243	50%
御翠豪庭 第1期	長春南關	97,784	50%
盈峰翠邸 第1A期、1B期1區 及1B期2區	長沙望城金星大道	28,432	50%
南城都匯 第1A及1B期	成都高新區	192,108	50%
珊瑚水岸 第1A及1B期	重慶南岸	220,384	47.5%
逸翠莊園 第1A期及1B期1區	重慶陡溪	11,831	50%
四季雅苑 第4A期	上海浦東花木路	1,500	50%
御翠園 第VIA、VIII及 VIII A期	上海浦東花木路	12,322	50%

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	97,232	50%
御峰園 第1A期	深圳龍崗區平湖鎮	58,455	50%
逸翠園 第1A期	西安高新區	117,319	50%
嘉里不夜城 第IIB期	上海閘北區	55,150	24.75%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零一零年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
栢慧豪庭	天水圍市地段24號	69,457	98.47%
日出康城 領都及領峯	將軍澳市地段70號 餘段AB地盤	226,430	合作發展
Conduit 18	內地段711號A段	2,961	100%
名城 第1及2期	沙田市地段529號	200,744	合作發展
Marina Bay Residences 及 Marina Bay Financial Centre 第1期	新加坡濱海灣	243,797	16.7%
譽天下 第1期	北京順義區	95,477	100%
御翠園 第2期	長春淨月潭	111,713	50%
御翠豪庭 第1及2A期	長春南關	45,383	50%
盈峰翠邸 第1B期2區、1B期3區 及2期	長沙望城金星大道	151,476	50%
天寧項目 第1、2A及2B期	常州天寧區	19,777	50%
南城都匯 第2期	成都高新區	319,511	50%
彩疊園 第1A期	成都溫江	91,572	50%
逸翠莊園 第1B期1區、1B期2區 及1C期	重慶陡溪	133,485	50%
逸翠灣及 西城都薈 第1及3期	廣州黃沙地鐵站上蓋	241,809	50%
周浦項目 第1期	上海南匯區周浦鎮	31,187	42.5%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
御濤園 第1A、1B及2期	上海閔行區馬橋鎮	44,292	42.5%
御翠園 第IIB期	上海浦東花木路	9,954	50%
世紀匯	深圳福田區華強北深南大道	179,606	40%
觀湖園 第3期	深圳觀瀾	60,336	50%
御峰園 第1A及3期	深圳龍崗區平湖鎮	53,910	50%
天津世紀都會 第1及2期	天津營口道	157,897	40%
蔡甸項目 第1A期	武漢蔡甸	59,871	50%
逸翠園 第1B及2A期	西安高新區	268,475	50%

### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

#### 香港

- (1) 二零零九年四月：本集團一全資附屬公司就新九龍內地段 6354 號長沙灣荔枝角道 873 號土地與政府達成協議。該地盤面積約 2,844 平方米，可建樓宇面積約 23,996 平方米，將發展為商業及住宅物業。於二零零九年七月，本集團就該發展項目與政府完成換地並簽署批地契約。
- (2) 二零零九年八月：本集團一全資附屬公司購入九龍海傍地段 53 號 A 段之第 6 分段、第 7 分段、第 8 分段 A 段、第 8 分段餘段、第 9 分段及第 10 分段紅磡馬頭圍道 77-87 號土地。該地盤面積約 543 平方米，可建樓宇面積約 3,527 平方米，將發展為商用及住宅物業。
- (3) 二零零九年十月：本集團一全資附屬公司購入內地段 3319 號餘段北角電氣道 133-139 號土地。該地盤面積約 697 平方米，可建樓宇面積約 6,276 平方米，將發展為住宅物業。
- (4) 二零零九年十一月：本集團一全資附屬公司設立 2,000,000,000 美元之歐羅中期票據計劃（「該計劃」），可不時與證券商協定後發行任何幣值之票據（「票據」）。按該計劃不時發行而未償還之票據之最高總面值將不超過 2,000,000,000 美元。根據該計劃，票據可於香港聯合交易所有限公司上市，或與相關證券商協定後於其他或更多交易所上市。
- (5) 二零一零年一月：本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於深水埗荔枝角道、桂林街及醫局街交界之兩幅土地。於二零一零年二月，本集團與市區重建局就該兩幅土地之合作發展簽署發展協議。該兩幅土地之總面積約 3,339 平方米，可建總樓宇面積約 29,649 平方米，將發展為商用及住宅物業。
- (6) 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

- (7) 二零零九年十一月：本集團一全資附屬公司成功投得位於新加坡湯申路上段之地塊，該地盤面積約 20,848 平方米，將發展為住宅物業。
- (8) 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）為港幣二百一十五億一千三百萬元（二零零八年 — 港幣一百三十八億八千九百萬元），比去年增加港幣七十六億二千四百萬元。物業銷售營業額主要包括四個於去年經已完成之物業項目所餘下的住宅單位銷售 — 本港之首都與四季名園和上海之御翠豪庭與御翠園第 VII 期，及於年度內完成之物業項目，包括本港之半山壹號第 1 及 2 期、成都之南城都匯第 1 期、重慶之珊瑚水岸第 1 期、深圳之觀湖園第 1 及 2 期及若干其他內地物業項目的住宅單位銷售。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣八十三億九千六百萬元（二零零八年 — 港幣六十五億四千七百萬元），比去年增加港幣十八億四千九百萬元。年度內，本港及內地經濟逐漸復甦，物業市場於住宅物業需求強勁下表現活躍，而物業價格亦於低按揭利率及預期通脹的情況下大幅攀升。

二零一零年之物業銷售收益將主要來自預期完成及位於本港之栢慧豪庭、領都、領峯、海珀名邸及名城第 1 及 2 期、北京之譽天下第 1 期、廣州之逸翠灣第 3 期、上海之御濤園第 1 及 2 期、深圳之世紀匯及觀湖園第 3 期、新加坡之 Marina Bay Residences 及若干其他物業項目的住宅單位銷售。

年度內，本港之栢慧豪庭、領都及領峯的住宅單位已推出預售，所有單位瞬即售罄，同時市場對內地各物業項目之住宅單位預售均反應良好。海珀名邸和名城第 1 期的住宅單位亦於二零一零年三月推出預售，預售成績令人滿意。

## 物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣十一億五千五百萬元（二零零八年 — 港幣九億四千五百萬元），比去年增加港幣二億一千萬元，主要由於本港之商用寫字樓物業中環中心於去年全球金融衝擊發生前所續租之租約經已鎖定了較高的租金，以及於本港落成，集文化旅遊、購物消閒及古蹟活化之新地標 1881 Heritage 已於上半年開始帶來租金收入。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營業額約百分之三十七及百分之五十二。

集團物業租務收益為港幣十億六千二百萬元（二零零八年 — 港幣八億二千九百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣十七億三千九百萬元（二零零八年 — 港幣十四億四千九百萬元），比去年增加港幣二億九千萬。上半年度本地商業租賃市場因各行業受全球金融衝擊，節省成本及減少樓面空間需求所影響而放緩，但隨著營商氣氛及消費者信心於下半年逐漸好轉，零售及商用物業之租金已見回穩。

於年終結算日，本集團根據專業估值計入投資物業之公平值增加港幣三十八億五千七百萬元（二零零八年 — 港幣一億三千四百萬元），主要由於 1881 Heritage 於年度內落成，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣六億九千三百萬元（二零零八年 — 港幣四億六千七百萬元）。

### **「酒店及套房服務組合」**

本年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣十三億九千九百萬元（二零零八年 — 港幣十三億八千三百萬元），比去年增加港幣一千六百萬元，營業額增加主要因為港島海逸君綽酒店於年度內開業，並抵銷了因全球經濟衰退使本港和內地的酒店及套房服務需求下降而減少之營業額。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣三億六千萬（二零零八年 — 港幣四億七千萬），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣五億一千七百萬元（二零零八年 — 港幣八億一千萬元），比去年減少港幣二億九千三百萬元。年度內，酒店及套房服務經營環境困難，入住率及房租金偏低，而經營業績更進一步受甲型流感 H1N1 於上半年在各地傳播所影響。

除港島海逸君綽酒店於上半年開業，8 度海逸酒店亦於下半年開始營運。兩間酒店均位於本港，並會隨著本地經濟受惠於全球經濟復甦，對集團盈利作出更大貢獻。

### **物業及項目管理**

本年度物業及項目管理營業額為港幣二億二千六百萬元（二零零八年 — 港幣二億一千九百萬元），其中物業管理收入為港幣一億五千八百萬元（二零零八年 — 港幣一億五千七百萬元），比去年增加港幣一百萬元，而與項目有關服務之收入為港幣六千八百萬元（二零零八年 — 港幣六千二百萬元），比去年增加港幣六百萬元。

物業管理收益為港幣一億零三百萬元（二零零八年 — 港幣九千八百萬元），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八千六百萬平方呎，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二零零九年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣一百四十一億六千八百萬元（二零零八年（重列） — 港幣一百二十六億八千一百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零九年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣一億八千七百零九萬八千元（二零零八年 — 虧損港幣三億五千一百七十六萬八千元）。

## 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，本集團購回二零一零年到期之票據總額達港幣一億二千二百萬元及贖回到期之票據總額達港幣十四億元。

於年終結算日，本集團之債券及票據、銀行借款及其他借款（包括合作發展夥伴借款）總額分別為港幣六十八億元、港幣二百三十三億元及港幣四十四億元，而本集團之總借款為港幣三百四十五億元，較去年年底減少港幣九十七億元。還款期攤分九年：於一年內到期借款為港幣九十二億元，於二至五年內到期借款為港幣二百四十一億元，及於五年後到期借款為港幣十二億元。

本集團之資本與負債比率於年終結算日約為百分之九點五，按本集團淨借款（已扣除銀行存款及定期存款港幣一百一十四億元）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。於年終結算日，本集團之借款約百分之八十一點七為港幣；其餘為美元（或已安排貨幣掉期轉為美元）及新加坡元，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

於年終結算日，本集團若干附屬公司以總賬面值港幣十億一千四百萬元（二零零八年 — 港幣十億九千七百萬元）之資產為銀行貸款額作抵押。

## 或有負債

於年終結算日，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十三億九千八百萬元（二零零八年 — 港幣十四億一千萬元）；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十六億零五百萬元（二零零八年 — 港幣十五億三千四百萬元）及港幣二億八千三百萬元（二零零八年 — 無）作出擔保。

## 僱員

於年終結算日，本集團之主要業務僱用約八千七百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十五億九千九百萬元。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、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零九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，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。截至二零零九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。

本集團截至二零零九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董事會主席李嘉誠先生（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

本公司二零一零年度股東週年大會訂於二零一零年五月二十七日（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

本公司將由二零一零年五月二十日（星期四）至二零一零年五月二十七日（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及確定出席二零一零年度股東週年大會並於會上投票之權利，請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零一零年五月十九日（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）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**  
**截至二零零九年十二月三十一日止年度**

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	17,702	12,856
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>6,591</u>	<u>3,580</u>
	<u><u>24,293</u></u>	<u><u>16,436</u></u>
<b>集團營業額</b>	<b>17,702</b>	<b>12,856</b>
投資及其他收入	2,614	466
營運成本		
物業及有關成本	(10,314)	(6,035)
薪金及有關支出	(1,032)	(944)
利息及其他融資成本	(233)	(454)
其他支出	(672)	(498)
	<u>(12,251)</u>	<u>(7,931)</u>
攤佔共同發展公司之淨溢利	2,734	2,355
投資物業之公平值增加	<u>3,857</u>	<u>134</u>
經營溢利	<u>14,656</u>	<u>7,880</u>
攤佔聯營公司之淨溢利	<u>7,296</u>	<u>6,209</u>
<b>除稅前溢利</b>	<b>21,952</b>	<b>14,089</b>
稅項	<u>(1,644)</u>	<u>(859)</u>
<b>年度內溢利</b>	<b>20,308</b>	<b>13,230</b>
少數股東應佔溢利	<u>(422)</u>	<u>(201)</u>
<b>股東應佔溢利</b>	<b><u><u>19,886</u></u></b>	<b><u><u>13,029</u></u></b>
<b>每股溢利</b>	<b>港幣8.59元</b>	<b>港幣5.63元</b>

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
<b>股息</b>		
已派發中期股息	1,158	1,158
擬派末期股息	<u>5,096</u>	<u>4,517</u>
	<u><u>6,254</u></u>	<u><u>5,675</u></u>
<b>每股股息</b>		
中期股息	<b>港幣0.50元</b>	<b>港幣0.50元</b>
末期股息	<b>港幣2.20元</b>	<b>港幣1.95元</b>

**綜合財務狀況表**  
**二零零九年十二月三十一日結算**

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元	二零零八年 一月一日 (重列) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	10,696	11,624	10,560
投資物業	19,433	15,670	15,497
聯營公司	148,049	144,977	142,567
共同發展公司	32,591	29,391	23,614
可出售投資	7,026	4,678	10,060
長期應收貸款	444	1,093	956
	<u>218,239</u>	<u>207,433</u>	<u>203,254</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	62,999	64,273	59,959
應收賬款、按金及預付款項	2,799	3,904	4,066
交易用投資	1,927	858	1,439
衍生金融工具	83	22	294
銀行存款及定期存款	11,423	7,173	5,609
	<u>79,231</u>	<u>76,230</u>	<u>71,367</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借款	7,210	8,991	8,872
應付賬款及費用	12,078	6,940	8,430
合作發展夥伴借款	2,000	2,000	-
衍生金融工具	460	872	437
稅項準備	1,028	768	860
	<u>56,455</u>	<u>56,659</u>	<u>52,768</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>274,694</u>	<u>264,092</u>	<u>256,022</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	25,279	31,258	23,655
合作發展夥伴借款	-	2,000	4,000
遞延稅項負債	2,011	1,359	1,300
	<u>27,290</u>	<u>34,617</u>	<u>28,955</u>
<b>資產淨值</b>	<u>247,404</u>	<u>229,475</u>	<u>227,067</u>
<b>上列項目代表：</b>			
股本	1,158	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331	9,331
儲備	233,110	214,644	213,172
股東權益	<u>243,599</u>	<u>225,133</u>	<u>223,661</u>
少數股東權益	3,805	4,342	3,406
<b>權益總額</b>	<u>247,404</u>	<u>229,475</u>	<u>227,067</u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
物業銷售	14,922	10,309
物業租務	1,155	945
酒店及套房服務組合	1,399	1,383
物業及項目管理	226	219
集團營業額	17,702	12,856
攤佔共同發展公司之物業銷售	6,591	3,580
營業額	24,293	16,436

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，本集團香港以外經營業務之營業額（包括共同發展公司之物業銷售）佔營業額約27%（2008年 - 23%）及來自以下地方：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
內地	6,676	3,783
新加坡	2	10
	6,678	3,793

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	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元 (重列)
物業銷售	5,501	4,466	2,895	2,081	8,396	6,547
物業租務	1,062	829	677	620	1,739	1,449
酒店及套房服務組合	360	470	157	340	517	810
物業及項目管理	109	104	-	-	109	104
	7,032	5,869	3,729	3,041	10,761	8,910
投資及財務					1,411	268
利息及其他融資成本					(233)	(454)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					3,857	134
共同發展公司					693	467
其他					218	30
稅項						
總公司及附屬公司					(1,644)	(859)
共同發展公司					(1,918)	(1,445)
少數股東應佔溢利					(422)	(201)
					12,723	6,850
攤佔主要上市聯營公司之淨溢利/(虧損)						
和記黃埔有限公司					7,078	6,336
長江生命科技集團有限公司					85	(157)
股東應佔溢利					19,886	13,029

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	496	1,077
減：資本化數目	(263)	(623)
	<u>233</u>	<u>454</u>
已售物業成本	8,901	5,324
折舊	349	284
可出售投資之減值	665	1,139
售出可出售投資之得益	(121)	(1,174)
交易用投資之(得益)/虧損	(455)	752
售出投資物業之得益	(350)	-
售出聯營公司之溢利	(952)	-
	<u><u>(952)</u></u>	<u><u>-</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 16.5% (2008年 - 16.5%) 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。

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港利得稅	961	793
海外稅項	31	7
遞延稅項	652	59
	<u><u>1,644</u></u>	<u><u>859</u></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 (2008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。

於年終結算日，本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
一個月內	491	1,181
二至三個月	27	20
三個月以上	8	6
	<u><u>526</u></u>	<u><u>1,207</u></u>

於年終結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
一個月內	365	349
二至三個月	40	25
三個月以上	39	14
	<u><u>444</u></u>	<u><u>388</u></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」)。本集團因應採納於二零零九年一月一日起會計期間生效之HKFRSs對本集團之會計政策作出以下變更。

於過往年度，發展中投資物業列為房地產及以成本值扣除減值準備列賬。採納香港會計準則第16號「物業、機器及設備」及香港會計準則第40號「投資物業」之修訂後，發展中投資物業列為投資物業，在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬。是項會計政策變更由二零零九年一月一日起經已應用及對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本財務報表的呈列編排因應採納HKFRSs亦有所改變，而若干比對數字經予重新編製以符合本年度之呈列編排。

年度內，上市聯營公司和記黃埔有限公司對其會計政策作出變更，於其股東應佔溢利及股東權益期初數產生重大影響。本集團攤佔該等變更之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		
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
增加/(減少)攤佔聯營公司之淨溢利	<u>479</u>	<u>(2,489)</u>	
增加/(減少)股東應佔溢利	<u>479</u>	<u>(2,489)</u>	
增加/(減少)每股溢利	<u>港幣0.21元</u>	<u>港幣(1.07)元</u>	
	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 一月一日 港幣百萬元
減少聯營公司	<u>(5,552)</u>	<u>(6,031)</u>	<u>(3,542)</u>
減少資產淨值	<u>(5,552)</u>	<u>(6,031)</u>	<u>(3,542)</u>
減少於一月一日之保留溢利	<u>(6,031)</u>	<u>(3,542)</u>	<u>(3,542)</u>
增加/(減少)年度內之溢利	<u>479</u>	<u>(2,489)</u>	<u>-</u>
減少權益總額	<u>(5,552)</u>	<u>(6,031)</u>	<u>(3,542)</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。