

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）

二零一零年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2010	2009 (重列)	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額（附註）	32,863	24,293	+35%
物業重估前之溢利	11,443	9,054	+26%
物業重估（扣除稅項）	5,024	3,754	+34%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	16,467	12,808	+29%
攤佔和記黃埔集團之溢利	10,011	6,810	+47%
股東應佔溢利	26,478	19,618	+35%
每股溢利	港幣 11.43 元	港幣 8.47 元	+35%
每股末期股息	港幣 2.45 元	港幣 2.20 元	+11.4%
每股全年股息	港幣 2.95 元	港幣 2.70 元	+9.3%

附註：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）及如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三千二百五十九億元（二零零九年 — 港幣三千零五億元）。

全年盈利

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣二百六十四億七千八百萬元（二零零九年（重列） — 港幣一百九十六億一千八百萬元）。每股溢利為港幣十一元四角三分（二零零九年（重列） — 港幣八元四角七分）。

股息

董事會現建議開派二零一零年度末期股息每股港幣二元四角五分，給予二零一一年五月二十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，二零一零年全年合共派息每股為港幣二元九角五分（二零零九年全年每股派息港幣二元七角）。上述二零一零年度末期股息，如獲二零一一年度股東週年大會通過，將於二零一一年五月二十五日派發。

業務展望

基礎穩固 前景秀麗

於二零一零年，集團各核心業務及收益良好並優於預期，進一步鞏固集團深厚基礎，推動企業持續發展。於截至二零一零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一百六十四億六千七百萬元，較去年度增加百分之二十九。

全年回顧

香港經濟於二零一零年持續穩健改善，在消費及貿易強勁復甦帶動下，實質本地生產總值增長百分之六點八，惟環球商品及食品價格上升令通脹壓力增加。

由於有實質需求支持，本港物業交投於去年大部分時間均錄得按年升幅。但鑑於政府於過去數月不斷推出穩定樓價措施，預料未來樓市除由需求帶動，亦受政府各項樓市政策所影響。惟預期因通貨膨脹將繼續維持於較高水平，亦鑑於失業率維持於低水平、就業情況改善，及香港樓市需求基調穩固，如無不可預料之不利變化，物業市場應可維持健康發展。

集團去年物業銷售錄得可觀營業額。集團將穩步提供多元化的高質素物業以應市場需求，持續推廣香港地產業務並強化收益基礎，同時把握各項收購優質土地的合適機會，持續拓展土儲規模以備強化物業組合所需。

於二零一零年，物業銷售及物業租務之收益貢獻均錄得理想增長，「酒店及套房服務組合」收益較去年大幅增加；投資物業之公平值增加乃投資物業越趨成熟及反映租金增長及租戶質素上升所致。

集團內地地產業務去年維持穩健表現，於項目發展及土地收購方面皆有良好進展。內地推出新樓市緊縮措施，反映中央政府促進樓市健康發展的政策，並將成為持續引導樓市發展方向的重要因素，惟內地市場因通貨膨脹持續、就業情況樂觀、經濟強勁及需求殷切，長遠將健康發展。

於年內，海外物業發展項目收益可觀，集團將繼續加強投資具價值項目，提升海外物業組合的類別範疇及質素，為股東創造可預期的穩定收益。

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的多元化全球性業務，繼續參與環球業務商機而受惠。於二零一零年，集團及各上市聯屬公司於香港以外之業務繼續增長，溢利貢獻比重持續上升。

和記黃埔集團

除數項個別業務外，和記黃埔集團於世界五十二個國家的業務去年錄得盈利增長，隨著**3** 集團提供正面貢獻，和記黃埔集團業務已進入新紀元。和記港口控股信託於二零一一年三月首次公開發售為集團提供大量現金款項，加上更趨強健之資產負債狀況及現金流，預期未來各國業務將有不同程度的增長，發展前景非常樂觀。

長江基建

於二零一零年，長江基建集團有限公司（「長江基建」）現有業務錄得可觀的內部增長，加上完成多項重大收購，進一步強化其環球基建投資組合。不論在所投資的國家及所從事的基建範疇，現有業務組合均有優秀表現，預期有樂觀發展及增長。

電能實業

電能實業有限公司（前稱香港電燈集團有限公司）致力增加香港以外地區溢利基礎的投資策略，成效顯著，於二零一零年與長江基建攜手大舉拓展英國業務。於二零一一年二月，公司名稱已由「香港電燈集團有限公司」更改為「電能實業有限公司」，以反映其於全球各地日益多元化的業務，以及繼續物色香港以外地區與發電及公用事業相關投資機會之策略。

長江生命科技

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於二零一零年的營運表現良好，盈利增長理想。隨著長江生命科技的主要市場及涉足之行業前景向好，預期現有業務將維持穩健的內部增長。新收購的 Challenger Wine Trust（「CWT」）可望顯著提升澳洲農業相關業務的溢利，CWT 為一項信託及註冊管理投資計劃，於澳洲及新西蘭持有葡萄園及相關基礎設施。長江生命科技對未來感到樂觀。

前瞻未來

自二零零八年金融衝擊，世界各地經濟持續改善，而美國進一步實施貨幣量化寬鬆政策，雖加快經濟復甦的機會，惟亦提高通脹風險，加上歐洲債務問題、中東政治形勢及日本嚴峻災情的影響，全球經濟仍面對不少挑戰。

內地去年維持強勁經濟增長動力，全年國內生產總值增長達百分之十點三。中央政府連番收緊貨幣政策以遏止通脹升溫，預料整體經濟可循更健康軌道繼續穩步發展。二零一一年標誌內地首年邁進「第十二個五年規劃」，隨著經濟增長模式持續優化調整，內地經濟長遠將取得平衡及更為健康。

香港由於受到各種外圍環境因素影響，波動在所難免，惟今年經濟預期穩定，並繼續受惠於內地持續高速發展及穩步增長。政府加強調控地產措施，將令發展放緩，但因需求強勁，集團對內地及香港的長遠前景抱有信心。

集團對二零一一年的業務表現充滿信心。誠如過去所述，憑藉長江集團各方面業務的條件及實力，將有足夠能力迎接各項挑戰及機遇，並將繼續加強世界各地的投資，無論在任何時段，包括短、中及長期，均處於非常有利的地位。展望將來，長江集團整體業務發展前景秀麗，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，二零一一年三月二十九日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零一零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
日出康城 領都	將軍澳市地段70號 餘段AB地盤	125,540	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
栢慧豪庭	天水圍市地段24號	69,457	98.47%
Marina Bay Residences 及 Marina Bay Financial Centre 第1座及第2座	新加坡濱海灣	243,797	16.67%
譽天下 第1期	北京順義區	95,477	100%
御翠豪庭 第1及2A期(1)	長春南關區	21,268	50%
盈峰翠邸 第1B期2區及1B期3區	長沙望城縣	72,267	50%
南城都匯 第2A期	成都高新區	205,161	50%
彩疊園 第1A期	成都溫江區	27,118	50%
逸翠莊園 第1B期1區、1B期2區 及1C期	重慶陡溪	132,825	50%
逸翠灣 第3期	廣州黃沙	76,967	50%

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及1B期	上海閔行區馬橋鎮	21,228	42.5%
御峰園 第1A期	深圳龍崗區	5,345	50%
觀湖園 第3期	深圳寶安區觀瀾	60,319	50%
逸翠園 第1B期	西安高新區	139,174	50%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零一一年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
日出康城 領峯	將軍澳市地段70號 餘段AB地盤	101,470	合作發展
名城 第3期	沙田市地段529號	113,211	合作發展
尙城	元朗洪水橋 丈量約分121地段 第2064號之餘段	49,876	50%
尙御	新九龍內地段5099號	12,795	100%
天宇海	沙田市地段548號之餘段	82,200	100%
逸翠園 第1C期	北京朝陽區姚家園東里	88,979	50%
御翠園 第2期	長春淨月經濟開發區	110,794	50%
御翠豪庭 第1及2A期(2)	長春南關區	22,544	50%
盈峰翠邸 第2期	長沙望城縣	72,663	50%
御翠園 第1及2期	常州天寧區	32,968	50%
南城都匯 第2B及3期	成都高新區	342,017	50%
彩疊園 第1及2期	成都溫江區	168,789	50%
逸翠莊園 第2A期	重慶陡溪	88,288	50%
海逸豪庭 第D1a1期及G1a1期	東莞環崗湖	50,712	49.91%

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3期	廣州黃沙	164,842	50%
御濤園 第2期	上海閔行區馬橋鎮	24,348	42.5%
御翠園 第IIB期	上海浦東新區花木路	10,192	50%
世紀匯 第1及2期	深圳福田區華強北 深南大道	179,606	40%
御峰園 第3期	深圳龍崗區	48,968	50%
天津世紀都會 第1及2期	天津和平區營口道	159,702	40%
觀湖園 第1A期	武漢蔡甸區	59,871	50%
逸翠園 第2及3期	西安高新區	509,781	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。
- (2) 二零一零年五月： 本集團一全資附屬公司與政府就葵涌市地段 157 號國瑞路 106-114 號及油麻磡路 61-69 號土地完成地契修訂。該地盤面積約 4,645 平方米，根據該地契規定，可建住宅樓面面積不超過約 24,189 平方米。
- (3) 二零一零年六月： 本集團一全資附屬公司與政府就香港仔內地段 354 號黃竹坑香葉道 41 號土地完成地契修訂。該地盤面積約 2,007 平方米，可建樓宇面積約 30,099 平方米，將發展為商業項目。
- (4) 二零一零年八月： 本集團一全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得九龍內地段 11120 號九龍紅磡灣填海區土地。該地盤面積約 7,551 平方米，可建樓宇面積約 33,979 平方米，將發展為住宅物業。
- (5) 二零一零年八月： 本集團一附屬公司於政府土地拍賣中成功投得九龍內地段 11125 號九龍亞皆老街土地。該地盤面積約 7,326 平方米，可建樓宇面積約 36,630 平方米，將發展為住宅物業。本集團持有該發展項目 80% 權益。
- (6) 二零一零年十二月： 本集團一全資附屬公司與政府就位於將軍澳市地段 111 號將軍澳 85 區之發展項目完成換地條款。該地盤面積約 10,200 平方米，可建樓宇面積約 51,000 平方米，將發展為住宅物業。
- (7) 二零一一年三月： 本集團一全資附屬公司經政府公開招標，成功投得位於元朗市地段 518 號元朗安寧路、大橋路及元朗安樂路土地。該地盤面積約 12,340 平方米，可建樓宇面積約 61,700 平方米，將發展為商業及住宅物業。
- (8) 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

- (9) 二零一零年十月： 本集團與和記黃埔集團各佔 50% 權益之合營公司與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (「信託人」) (作為 Suntec Real Estate Investment Trust 之信託人) 簽署有條件購股協議 (「購股協議」)，向信託人全數出售本集團與和記黃埔集團共同及均等持有位於新加坡商業中心區之 Marina Bay Financial Centre 第 1 座及第 2 座、Marina Bay Link Mall 及 695 個車位之三分一權益，協定之代價為十四億九千五百八十萬新加坡元，包括上述合營公司作為賣方提供一億一千三百九十萬新加坡元之租金資助 (可予調整)。於二零一零年十二月，上述出售事項已按購股協議完成。
- (10) 二零一零年十一月： 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重慶市兩江新區大竹林組團 G 標準分區之土地，面積約 132,471 平方米，總樓面面積約 275,140 平方米，將作住宅用途。
- (11) 二零一零年十一月： 本集團與和記黃埔集團各佔 50% 權益之兩家合營公司成功投得位於內地大連市金州新區臥龍灣之土地，面積約 319,359 平方米，總樓面面積約 402,913 平方米，以發展為住宅及商用物業。
- (12) 二零一零年十二月： 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中山市五桂山鎮翠麗湖之土地，面積約 109,265 平方米，總樓面面積約 57,140 平方米，將作住宅及商業用途。
- (13) 二零一零年十二月： 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上海市青浦區趙巷鎮之土地，面積約 74,091 平方米，總樓面面積約 75,073 平方米，以發展為住宅物業。
- (14) 二零一零年十二月： 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南京市建邺區應天大街之土地，面積約 119,502 平方米，總樓面面積約 359,233 平方米，將作住宅、商業及辦公室用途。
- (15) 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）為港幣二百九十二億九千七百萬元（二零零九年 — 港幣二百一十五億一千三百萬元），比去年增加港幣七十七億八千四百萬元。物業銷售營業額主要包括三個於往年經已完成的物業項目之住宅單位銷售 — 本港之映灣園海珀名邸與半山壹號和上海之四季雅苑，及於年度內完成的物業項目，包括本港之領都、Conduit 18、名城第 1 期與栢慧豪庭、新加坡之 Marina Bay Residences、北京之譽天下第 1 期（A、B 及 D 區）、西安之逸翠園第 1B 期、長沙之盈峰翠邸第 1B 期、廣州之逸翠灣第 3 期、成都之南城都匯第 2A 期、重慶之逸翠莊園第 1B 及 1C 期、深圳之觀湖園第 3 期及上海之御濤園第 1B 期之住宅單位銷售。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣八十九億零二百萬元（二零零九年 — 港幣八十三億九千六百萬元），比去年增加港幣五億零六百萬元。年度內，物業銷售暢旺，本港及內地之相關政府部門均推出措施規管熾熱的物業市場以促進其穩定和長遠發展。

二零一一年之物業銷售收益將主要來自預期完成及位於本港之領峯、天宇海、名城第 2 期、尚御及尚城、北京之譽天下第 1 期（E、F 及 G 區）及逸翠園第 1C 期、長春之御翠園第 2 期、上海之御濤園第 2 期、深圳之世紀匯第 1 期、成都之南城都匯第 2B 及 3 期、天津之天津世紀都會第 2 期，及若干其他物業項目之住宅單位銷售。

領峯及天宇海之所有單位分別於二零零九年及二零一零年推出預售後經已售罄，而本港之名城第 2 期和尚御，以及內地若干物業項目之單位銷售/預售正在進行中。

物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣十二億六千四百萬元（二零零九年 — 港幣十一億五千五百萬元），比去年增加港幣一億零九百萬元，主要由於二零零九年上半年在本港落成之 1881 Heritage 於年度內提供全年的租金收入。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四十及百分之四十八。

集團物業租務收益為港幣十一億三千一百萬元（二零零九年 — 港幣十億六千二百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣十八億一千七百萬元（二零零九年 — 港幣十七億三千九百萬元），比去年增加港幣七千八百萬元。年度內，營商氣氛及消費者信心繼續好轉，對優質商用及零售物業之需求增加，本地商業租賃市場亦再度重現生氣。

於二零一零年十二月，本集團佔有百分之十六點七權益及於年度內在新加坡落成作為收租用途之 Marina Bay Financial Centre 第 1 座及第 2 座及 Marina Bay Link Mall（「濱海灣物業」）經已售予 Suntec Real Estate Investment Trust。除於往年在落成前經已確認之公平值增加外，出售濱海灣物業為集團全年盈利提供港幣二十二億一千萬元收益。

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十七億三千七百萬元（二零零九年 — 港幣三十八億五千七百萬元），及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣四十七億三千三百萬元（二零零九年 — 港幣六億九千三百萬元），以本集團攤佔內地北京東方廣場之公平值增加為主。

「酒店及套房服務組合」

本年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣二十億三千七百萬元（二零零九年 — 港幣十三億九千九百萬元），比去年增加港幣六億三千八百萬元，營業額增加主要因為於二零零九年內才開始在本港營業之港島海逸君綽酒店及 8 度海逸酒店在年度內經已全面展開營運。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣六億一千七百萬元（二零零九年 — 港幣三億六千萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣八億五千二百萬元（二零零九年 — 港幣五億一千七百萬元），比去年增加港幣三億三千五百萬元。除本集團兩間新酒店在全面營運下令收益增加，本集團及共同發展公司所擁有的其他酒店及服務套房在內地經濟增長強勁及世界各地經濟逐漸復甦的情況下，受香港及內地酒店及套房服務需求增加所影響，年度內入住率及房租金亦有所改善。

隨著世界各地經濟逐步從全球金融危機復甦及內地經濟增長持續，本集團於本港及內地之「酒店及套房服務組合」具備優厚條件以達至更好業績。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理營業額為港幣二億六千五百萬元（二零零九年 — 港幣二億二千六百萬元），其中物業管理收入為港幣一億五千九百萬元（二零零九年 — 港幣一億五千八百萬元），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一億零六百萬元（二零零九年 — 港幣六千八百萬元），比去年增加港幣三千八百萬元。

物業管理收益為港幣一億零四百萬元（二零零九年 — 港幣一億零三百萬元），比去年增加港幣一百萬元，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八千七百萬平方呎，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二零一零年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣二百億三千八百萬元（二零零九年（重列） — 港幣一百三十六億三千一百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零一零年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣二億零八百五十五萬一千元（二零零九年 — 港幣一億八千七百零九萬八千元）。

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，本集團根據歐羅中期票據發行計劃在本港發行港幣十三億元為期十年之票據及於新加坡發行二億二千五百萬新加坡元為期五年之票據，亦贖回到期之票據總額港幣二十八億元。

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、港幣二百五十八億元及港幣四十五億元，而本集團之總借款為港幣三百七十一億元，較去年年底增加港幣二十六億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣一百五十一億元，於二至五年內到期借款為港幣二百億元，及於五年後到期借款為港幣二十億元。

本集團之資本與負債比率於年終結算日約為百分之四點五，按本集團淨借款（已扣除銀行存款及定期存款港幣二百五十一億元）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八十五點七為港幣；其餘為美元及新加坡元，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，及於恰當時，為已發行之定息債券及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。

於利率或匯率不明朗或變化大時及在適當時候，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九億三千八百萬元（二零零九年 — 港幣十億一千四百萬元）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六億三千六百萬元（二零零九年 — 港幣十三億九千八百萬元）；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十五億三千萬元（二零零九年 — 港幣十六億零五百萬元）及港幣二億八千六百萬元（二零零九年 — 港幣二億八千三百萬元）作出擔保。

僱員

於年終結算日，本集團之主要業務僱用約九千五百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十八億二千九百萬元。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

截至二零一零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。截至二零一零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。

本集團截至二零一零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。

建議修訂組織章程細則

董事會建議修訂本公司組織章程細則，因應公司條例內之公司通訊條文按二零一零年公司（修訂）條例予以修訂而作出相應整理（「修訂建議」）。

修訂建議須待本公司股東於二零一一年股東週年大會以特別決議案方式予以批准。一份內容載有（其中包括）股東週年大會通告（該通告載列修訂建議全文）之通函將在可行情況下盡快寄予股東。

股東週年大會

本公司二零一一年度股東週年大會訂於二零一一年五月二十日（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

本公司將由二零一一年五月十三日（星期五）至二零一一年五月二十日（星期五），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二零一一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，於二零一一年五月十二日（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）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
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	23,983	17,702
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>8,880</u>	<u>6,591</u>
	<u>32,863</u>	<u>24,293</u>
集團營業額	23,983	17,702
投資及其他收入	1,308	2,614
營運成本		
物業及有關成本	(15,113)	(10,314)
薪金及有關支出	(1,254)	(1,032)
利息及其他融資成本	(222)	(233)
折舊	(398)	(349)
其他支出	(336)	(323)
	<u>(17,323)</u>	<u>(12,251)</u>
攤佔共同發展公司之淨溢利	8,183	2,734
投資物業之公平值增加	1,737	3,857
	<u>17,888</u>	<u>14,656</u>
經營溢利	17,888	14,656
攤佔聯營公司之淨溢利	<u>10,237</u>	<u>7,028</u>
除稅前溢利	28,125	21,684
稅項	(1,324)	(1,644)
年度內溢利	<u>26,801</u>	<u>20,040</u>
應佔溢利		
總公司股東	26,478	19,618
非控股股東	<u>323</u>	<u>422</u>
	<u>26,801</u>	<u>20,040</u>
每股溢利	港幣11.43元	港幣8.47元

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
股息		
已派發中期股息	1,158	1,158
擬派末期股息	<u>5,675</u>	<u>5,096</u>
	<u>6,833</u>	<u>6,254</u>
每股股息		
中期股息	港幣0.50元	港幣0.50元
末期股息	港幣2.45元	港幣2.20元

綜合財務狀況表
二零一零年十二月三十一日結算

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元	二零零九年 一月一日 (重列) 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	10,399	10,696	11,624
投資物業	21,170	19,433	15,670
聯營公司	154,117	147,542	144,738
共同發展公司	39,431	32,591	29,391
可出售投資	9,282	7,026	4,678
長期應收貸款	357	444	1,093
	<u>234,756</u>	<u>217,732</u>	<u>207,194</u>
流動資產			
物業存貨	65,679	62,999	64,273
應收賬款、按金及預付款項	2,459	2,799	3,904
交易用投資	258	1,927	858
衍生金融工具	334	83	22
銀行存款及定期存款	25,147	11,423	7,173
	<u>93,877</u>	<u>79,231</u>	<u>76,230</u>
流動負債			
銀行及其他借款	13,127	7,210	8,991
應付賬款及費用	18,298	12,078	6,940
合作發展夥伴借款	2,000	2,000	2,000
衍生金融工具	647	460	872
稅項準備	633	1,028	768
	<u>59,172</u>	<u>56,455</u>	<u>56,659</u>
資產總額減流動負債	<u>293,928</u>	<u>274,187</u>	<u>263,853</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	22,027	25,279	31,258
合作發展夥伴借款	-	-	2,000
遞延稅項負債	2,390	2,011	1,359
	<u>24,417</u>	<u>27,290</u>	<u>34,617</u>
資產淨值	<u>269,511</u>	<u>246,897</u>	<u>229,236</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	255,207	232,603	214,405
股東權益	<u>265,696</u>	<u>243,092</u>	<u>224,894</u>
非控股股東權益	3,815	3,805	4,342
權益總額	<u>269,511</u>	<u>246,897</u>	<u>229,236</u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
物業銷售	20,417	14,922
物業租務	1,264	1,155
酒店及套房服務組合	2,037	1,399
物業及項目管理	265	226
集團營業額	23,983	17,702
攤佔共同發展公司之物業銷售	8,880	6,591
營業額	32,863	24,293

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29%（2009年 - 27%）及來自以下地方：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
內地	8,545	6,676
新加坡	1,052	2
	9,597	6,678

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	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
物業銷售	5,631	5,501	3,271	2,895	8,902	8,396
物業租務	1,131	1,062	686	677	1,817	1,739
酒店及套房服務組合	617	360	235	157	852	517
物業及項目管理	115	109	-	-	115	109
	7,494	7,032	4,192	3,729	11,686	10,761
投資及財務					1,147	1,411
利息及其他融資成本					(222)	(233)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,737	3,857
共同發展公司					4,733	693
售出非直接持有共同發展公司權益之溢利					2,210	-
其他					180	218
稅項						
總公司及附屬公司					(1,324)	(1,644)
共同發展公司					(3,452)	(1,918)
非控股股東應佔溢利					(323)	(422)
					16,372	12,723
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					10,011	6,810
長江生命科技集團有限公司					95	85
總公司股東應佔溢利					26,478	19,618

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	357	496
減：資本化數目	(135)	(263)
	<u>222</u>	<u>233</u>
已售物業成本	13,515	8,901
可出售投資之減值	112	665
售出可出售投資之得益	(242)	(121)
交易用投資之得益	(84)	(455)
售出投資物業之得益	-	(350)
售出聯營公司之溢利	-	(952)
	<u><u>-</u></u>	<u><u>(952)</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% (2009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。

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	904	961
香港以外稅項	41	31
遞延稅項	379	652
	<u><u>1,324</u></u>	<u><u>1,644</u></u>

(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 (2009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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
一個月內	817	491
二至三個月	22	27
三個月以上	8	8
	<u><u>847</u></u>	<u><u>526</u></u>

於年終結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
一個月內	500	365
二至三個月	32	40
三個月以上	25	39
	<u><u>557</u></u>	<u><u>444</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」)。採納於二零一零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。

年度內，本集團上市聯營公司和記黃埔有限公司由於採納並開始應用若干經修訂HKFRSs，及採納並追溯應用其上市聯營公司的新會計政策，其股東權益期初數及本年度股東應佔溢利均因而受到影響。本集團攤佔該等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		
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
減少攤佔聯營公司之淨溢利	(465)	(268)	(268)
減少總公司股東應佔溢利	<u>(465)</u>	<u>(268)</u>	<u>(268)</u>
減少每股溢利	<u>港幣(0.20)元</u>	<u>港幣(0.12)元</u>	<u>港幣(0.12)元</u>
	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 一月一日 港幣百萬元
減少聯營公司	<u>(972)</u>	<u>(507)</u>	<u>(239)</u>
減少資產淨值	<u>(972)</u>	<u>(507)</u>	<u>(239)</u>
減少保留溢利	<u>(972)</u>	<u>(507)</u>	<u>(239)</u>
減少權益總額	<u>(972)</u>	<u>(507)</u>	<u>(239)</u>

- (7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。