



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：001)

二零零五年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2005	2004 (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	6,829	4,216	+62%
攤佔和記黃埔集團之溢利	7,166	6,484	+11%
股東應佔溢利	13,995	10,700	+31%
每股溢利	港幣 6.04 元	港幣 4.62 元	+31%
每股股息	港幣 2.00 元	港幣 1.80 元	+11%

* 請參照綜合損益計算表及綜合資產負債表附註(6)之解釋。

全年盈利

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣一百三十九億九千五百萬元（二零零四年（重列） - 港幣一百零七億元）。每股溢利為港幣六元四分（二零零四年（重列） - 港幣四元六角二分）。

股息

董事會現建議開派二零零五年度末期股息每股港幣一元五角八分給予二零零六年五月十八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二分，二零零五年全年合共派息每股為港幣二元（二零零四年全年每股派息港幣一元八角）。上述二零零五年度末期股息，如獲股東週年大會通過，將於二零零六年五月二十三日派發。

業務展望

優化資產 強化實力

持續擴張 增長穩固

「二零零五年為集團營運及財務持續穩健增長的一年。集團年內積極壯大發展規模及提升資產價值，適時將業務潛藏價值轉化為股東回報，全面強化企業拓展實力。」

於二零零五年度，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利上升百分之六十二。去年整體業績維持穩固增長，有賴各核心業務持續提升營運效益及表現穩健。

地產業務

去年香港經濟表現維持良好，儘管油價高企及利率調升為復甦進程添壓，在出口增長及內部需求帶動下，全年實質增長仍達百分之七點三，反映經濟回升動力持續穩固，而失業率循序下降及通脹維持溫和，顯示本地經濟朝利好方向發展。

加息使物業市場活動於去年下半年有所放緩，惟適度調整對市場鞏固長期健康發展更為有利。預期美國利率升勢雖可能繼續，但應屬溫和，加上本地經濟前景向好及收入水平趨升，有助刺激房屋需求及增強置業信心，預料積壓的購買力將重新投入市場，令樓市重拾動力。

集團在地產營運方面持續壯大，無論在項目設計、管理、建造及市場推廣方面均取得理想成績。儘管去年下半年樓市整體成交略為縮減，集團之售樓數量及定價均超越原訂目標，反映集團的優質物業水平及創新銷售概念，備受置業人士認同。

集團於去年十二月將七項香港商用物業之部分權益出售予泓富產業信託，而泓富產業信託亦於十二月十六日在香港聯合交易所有限公司主板上市，成為本地首個上市的私營房地產投資信託基金。是項交易既可反映集團物業潛藏的真正價值，亦可優化資產結構，達致高度成本效益。集團將繼續研究各項有利提升集團資產價值的投資渠道及融資產品，以期提升股本回報率為股東增值。

集團重整投資物業組合的同時，將持續拓展多元化之優質商廈及酒店物業，藉租務物業需求強勁帶動本地租金上調，進一步加強穩定的經常性收益增長。

積極擴展土地儲備作為長期增值及發展潛力，為集團貫徹執行的一項核心發展策略。透過去年大規模購入本港、內地以至海外多幅地點優越及高質素的商業及住宅用地，集團現有土儲面積維持於可配合中、長期發展的充裕水平，足夠未來五至六年之用。

集團近年在內地不同城市積極購入的多幅優質土地，將相繼落實及推展大規模發展計劃，進一步加快集團於當地的拓展步伐及提升其市場地位。集團在新加坡及英國等海外市場積極發展，於土地收購及項目發展方面均有良好進展，現為當地重要外資發展商之一。憑藉充沛財務資源、豐富物業發展經驗及優質品牌效應，集團將積極把握內地及海外地產市場的物業投資機遇，進一步擴大於該等市場的業務版圖及發展規模。

上市聯屬公司業務

和記黃埔集團各核心業務如港口及相關服務、地產及酒店、零售、能源、基建、財務及投資以及電訊等，於二零零五年均取得良好進展，預計二零零六年亦會繼續有理想表現。3G業務於二零零五年的客戶基礎持續拓展，市場分佔率日益提升，全球業務於二零零六年之資本開支將大幅減少，總收入顯著增加。3 集團的整體目標是在二零零六年達到全年扣除所有上客成本後的正數 EBITDA，而二零零七年預期將有更佳表現，並以取得正數 EBIT 為目標。和記黃埔集團各項業務發展的首要目標，是適時反映業務真正價值以提升股東回報。和記黃埔集團將繼續研究在最恰當的時機及最佳市況下，安排合適的優質業務上市，以為股東爭取最合理的資產價值及收益。

長江基建集團有限公司（「長江基建」）於年度內延續一貫的增長動力，整體業務表現卓越，斯柏赫基建集團上市更為長江基建帶來巨額收益，使其資本實力更趨雄厚。長江基建以其穩固市場地位及強大財務實力，將進一步擴展市場及積極進行收購，推動業務持續增長。於二零零五年，香港電燈集團有限公司（「香港電燈」）的海外多元化拓展策略持續取得理想成果，帶動整體業務穩健發展。香港電燈以其強健的財務狀況及專業經驗，將積極發掘可提供穩定收益而風險在可接受水平的投資機會。

新科技業務

於二零零五年，長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於科研方面持續採取務實方針，而海外收購全力加快擴大業務規模及經營地域，使長江生命科技可在極短時間內，無論在營業額及盈利方面皆創立新的里程碑。今年一月，長江生命科技收購美國保健產品公司 Vitaquest International Holdings LLC 百分之八十權益，標誌其策略收購一項新發展，既有效強化核心業務，亦有助加快環球擴展步伐。長江生命科技對旗下各類業務，尤其是健康食品及保健產品的發展前景充滿信心，預計未來將有最佳的業務表現。

集團其他新科技業務均按預期進度穩步發展。憑藉集團的財務實力及專業團隊，各高增值項目潛在之創富效益及盈利能力，將於適當階段具體展現並轉化為股東回報。

前景樂觀 締造新機

「未來一年，內地經濟料將維持高速增長，而香港經濟亦將持續平穩向上。長江集團把握良好經濟態勢開拓發展機遇的同時，亦將審視環球競爭所帶來的挑戰，積極優化資產結構及拓寬投資領域，為啟動未來新增長作好部署。」

油價及利率走勢仍是來年香港經濟的最大變數，惟本地消費及投資信心上升，支持內部需求穩健增長，應有助抵銷部分負面影響，加上預期油價將徘徊於現有水平，而美國利率升勢雖可能繼續，但應屬溫和，預料以貿易及內需主導的增長動力將延展至二零零六年。

內地去年以高逾百分之九的經濟增長率持續高速發展，並在各經濟環節朝宏觀調控預期方向改善下，達致高增長、低通脹的良好經濟格局。預期「十一•五規劃」為未來五年訂下的經濟發展藍圖，將進一步引領內地經濟沿良性軌道推進，創造更樂觀的長遠發展前景。

香港將持續受惠於內地經濟保持充沛動力及快速增長，為把握當中的龐大機遇，香港應繼續以加強與內地協同發展為重點路向，確立清晰發展定位，增創新經濟增長點，以期促進經濟按均衡發展模式持續擴展。

長江集團對來年世界經濟前景保持審慎樂觀，並為適時把握機遇以啓動新增長作好部署。深信以長江集團龐大的國際業務基礎及信譽、雄厚的財務實力、良好的管理團隊、具備全景思維及追求卓越的企業價值觀，必能克服種種挑戰，爭取更理想的成績。集團對遍佈全球五十四個國家的業務發展前景充滿信心。

致意

麥理思先生年內榮休並退任本公司副主席及執行董事。過去二十六年麥理思先生一直參與推動本公司的發展，對集團貢獻良多。謹藉此機會，對麥理思先生任內的忠誠服務及貢獻致以衷心謝意，並期待麥理思先生以本公司非執行董事身份，繼續為集團提供寶貴意見及經驗。

集團環球拓展步伐穩健邁進，屢見突破，乃全體同仁共同創造的成果。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，二零零六年三月二十三日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零零五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
宇晴軒 第1及2期	新九龍內地段6275號	144,260	50%
映灣園 悅濤軒	東涌市地段5號	122,250	合作發展
映灣園 映灣坊	東涌市地段5號	5,000	合作發展
海韻軒 – 海景酒店	九龍內地段11103號	119,280	100%
菁英臺	麥當奴道42號A	820	100%
廣州國際玩具禮品城 第1期	廣州	99,040	30%
海怡灣畔 第3B期	珠海	84,190	50%
海逸豪庭 C期	東莞	34,030	49.84%
御翠園 第III期	上海浦東花木	32,700	50%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零六年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
栢慧豪園 第1期	天水圍市地段24號	98,800	98.47%
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 第1期	將軍澳市地段73號 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%
珊瑚灣畔 第2期及商場	廣州番禺大石鎮	95,740	50%
長春項目 第1期	長春淨月潭	66,000	50%
逸翠園 第I期	北京姚家園	213,800	50%
海怡灣畔 第4期	珠海	99,570	50%
海逸豪庭 E期及G期第1階段	東莞	146,000	49.84%
古北名苑 第1期	上海古北區	9,770	50%
南岸項目 第1期商場	重慶南岸	38,960	47.50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
御翠園 第II A期及IV至VII期	上海浦東花木	94,870	50%
黃沙地鐵站上蓋商場	廣州	87,010	50%
四季雅苑 第4A及6B期	上海浦東花木	2,310	50%
One Raffles Quay	新加坡濱海林蔭大道	148,530	33.33%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

香港

- (1) 二零零五年二月： 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，已於二零零五年二月一日完成收購 The Kowloon Hotel Limited (「KHL」) 全部已發行股本及其欠負之債項利益。KHL 為九龍尖沙咀彌敦道九龍酒店之註冊擁有人。
- (2) 二零零五年二月： 本集團一全資附屬公司與地鐵有限公司簽署發展協議，以興建位於將軍澳市地段 70 號 F 地盤將軍澳 86 區之發展項目。該土地面積合共約 14,200 平方米，可建樓面面積約 139,800 平方米，將發展住宅及商用物業。
- (3) 二零零五年四月： 本集團購入位於廣播道 81 號新九龍內地段 5099 號土地。該地盤面積約 4,200 平方米，將發展住宅物業。
- (4) 二零零五年五月： 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與政府就元朗洪水橋丈量約分 121 約地段 2064 號土地簽署換地契約。該地盤面積約 16,200 平方米，可建樓面面積約 49,800 平方米，將作住宅用途。
- (5) 二零零五年五月： 本集團購入干德道 16-18 號內地段 711 號 A 段土地。該土地面積約 590 平方米，將發展住宅物業。
- (6) 二零零五年六月： 本集團與北角油街 15-17 號內地段 7106 號 A 段土地及其延伸部分之業主 (「該業主」) 落實合作計劃，共同發展該土地。該業主已簽署地契修訂書，以在該土地興建酒店及商業項目。該土地面積約 6,800 平方米，可建樓面面積約 43,100 平方米。
- (7) 二零零五年八月： 本集團購入國瑞路 106-114 號及油麻磡路 61-69 號葵涌市地段 157 號土地。該地盤面積約 4,600 平方米，將發展住宅物業。

- (8) 二零零五年十一月： 本集團就出售其於七項香港商用物業之部分權益予泓富產業信託簽訂多項買賣協議。該七項商用物業為都會大廈、萬誠保險千禧廣場、海名軒、摩登倉、潮流工貿中心、創富中心及新寶中心。泓富產業信託為一項於香港成立的單位信託基金。上述商用物業權益之出售事項於二零零五年十二月十六日完成。
- (9) 二零零五年十二月： 本集團一全資附屬公司按泓富產業信託首次公開發售之發售價每單位港幣 2.16 元認購 232,432,533 個泓富產業信託單位，佔泓富產業信託於認購後發行之單位總數約百分之十八點五八。於包銷商行使超額配售權後，該附屬公司持有之基金單位佔泓富產業信託當時發行之單位總數之百分比降至約百分之十四點零九。泓富產業信託單位於二零零五年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司主板上市。
- (10) 二零零五年十二月：本集團購入青榕街 3 號屯門市地段 334 號土地。該土地面積約 1,220 平方米，可建樓面面積約 4,000 平方米，將作住宅用途。
- (11) 二零零六年二月： 本集團一全資附屬公司與地鐵有限公司簽署發展協議，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。
- (12) 年度內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分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

- (13) 二零零五年二月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於上海閩行區馬橋鎮兩幅土地。該兩幅土地面積合共約 260,100 平方米，計劃興建為住宅物業。
- (14) 二零零五年三月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司，購入內地四川省成都市溫江區一幅面積約 373,000 平方米之土地，以發展住宅及商用物業。
- (15) 二零零五年四月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於長沙市望城縣、面積約 556,000 平方米之土地，該土地將作住宅用途。
- (16) 二零零五年四月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於長春淨月潭旅遊經濟開發區、面積合共約 827,000 平方米之土地，該土地將興建住宅及商用物業。
- (17) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團成立兩家各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地分別擁有及發展位於武漢市江漢區兩幅面積分別約 31,900 平方米及 132,000 平方米之土地，該兩幅土地將興建住宅及商用物業。
- (18) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司簽訂協議，以購入英國倫敦 Deptford 之 Convoys Wharf 項目。該項目土地面積合共約 16 公頃，將重建為住宅及商業綜合項目。
- (19) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司與天津市地下鐵道總公司合組中外合作合營公司，以發展位於內地天津市營口道之土地。該土地面積約 19,600 平方米，將發展為商業及住宅項目。

- (20) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司簽訂協議以購入內地北京市昌平區北新村行政區內一幅可發展面積約 254,700 平方米之土地，以興建住宅物業。
- (21) 二零零五年六月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司，購入內地重慶市北部新區經開園陡溪片區一幅可發展面積約 440,000 平方米之土地，該土地將興建住宅及商用物業。
- (22) 二零零五年七月： 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）投得位於新加坡濱海林蔭大道/中央林蔭大道之若干幅土地（「濱海灣土地」）。濱海灣土地甲地塊之第一期將發展為商業及金融中心。
- (23) 二零零五年八月： 本集團一全資附屬公司於日本發行為期五年面值總額三百三十億日元之日元債券，並已安排貨幣掉期將債券總額轉為美元。
- (24) 二零零五年九月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之四家合營公司，各自簽訂協議以購入內地廣州增城市四幅面積分別約 51 公頃、49 公頃、49 公頃及 53 公頃之土地，以興建住宅物業。
- (25) 二零零五年十二月： 本集團、和記黃埔集團及李嘉誠（海外）基金會成立各佔百分之二十五、二十五及五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於上海市浦東新區世紀大道一幅土地。該土地面積約 50,850 平方米，計劃發展為商用、文化及辦公樓物業。
- (26) 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。

- (27) 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 為英國倫敦一項位於 Chelsea Harbour Drive, Chelsea Harbour Estate, Fulham 北面之永久業權物業之擁有人及發展商，而 CHL 為英國倫敦一幅位於及名為 Lots Road Power Station, Lots Road, Chelsea 之土地及該土地上不時建成之全部建築物之擁有人及發展商。
- (28) 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）為港幣一百二十九億零四百萬元（二零零四年 – 港幣一百七十億一千五百萬元），比去年減少港幣四十一億一千一百萬元。物業銷售營業額主要包括於往年完成之海名軒、畢架山一號及栢濤灣，及於年度內完成之物業項目，如本港之宇晴軒、映灣園悅濤軒及菁英臺等住宅單位銷售。截至年終結算日，於年度內完成之住宅單位約百分之八十二經已售出。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣三十三億零六百萬元（二零零四年 – 港幣十五億七千七百萬元），比去年增加港幣十七億二千九百萬元。邊際利潤較去年大幅上升，有賴於香港經濟轉強及年度內本港住宅物業需求增加，使本集團各物業項目之售價及邊際溢利得以提升，而海名軒及映灣園項目之售價亦從其以往減值後之賬面值顯著回升。

二零零六年之物業銷售收益主要會來自將於本港完成之四季豪園、渣甸山名門、都會駅一期及栢慧豪園一期之住宅單位銷售，及若干將於內地完成之其他物業項目。

年度內，本集團推出四季豪園、渣甸山名門及都會駅一期之住宅單位預售。成績非常理想，截至年底，該等項目之住宅單位超過八成經已預售。

物業租務

本年度集團物業租務之營業額為港幣五億九千萬元（二零零四年 – 港幣五億六千八百萬元），比去年增加港幣二千二百萬元，主要由於年度內本港租金上升，而年度內售出若干較次要出租物業，亦抵銷了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三十一及百分之三十七。

物業租務之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣九億零一百萬元（二零零四年 – 港幣八億五千二百萬元），比去年增加港幣四千九百萬元。共同發展公司於本港及內地之多項投資物業均錄得理想租金及租用率，即使上半年度內售出本港華都花園及沙田第一城之商用單位，共同發展公司之收益貢獻仍可持續上升。

於年底前，本集團及共同發展公司將持有之七幢位於本港的工貿物業售予泓富產業信託。售出該等物業對本年度集團物業租務之營業額及收益無重大影響。

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十七億七千六百萬元，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣十一億六千五百萬元。

「酒店及套房服務組合」

本年度「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣六億四千二百萬元（二零零四年 – 港幣六億零五百萬元），比去年增加港幣三千七百萬元。營業額增加主要因為本港經濟環境改善，及訪港旅客數目增加所帶動。

「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）為港幣二億七千五百萬元（二零零四年(重列) – 港幣一億二千一百萬元），比去年增加港幣一億五千四百萬元。

「酒店及套房服務組合」之經營業績，在本港及內地皆錄得理想入住率及房租的情況下較去年為佳，有助於抵銷因更改會計政策而將酒店及服務套房物業予以折舊之影響。

年度內，本集團佔百分之五十權益之九龍酒店收購完成，及本集團佔百分之三十權益之華逸酒店新落成開幕。兩間位於本港的酒店，經營業績令人滿意，有助於共同發展公司本年度收益之大幅上升。

於年底前，海韻軒 – 海景酒店落成，而海灣軒 – 海景酒店亦於二零零六年初落成。兩間酒店皆位於本港，將於二零零六年為集團盈利作出貢獻。

受惠於本港及內地不斷改善之經濟環境，本集團之酒店及套房服務將會繼續帶來理想收益。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣二億二千二百萬元（二零零四年 – 港幣二億四千三百萬元），比去年減少港幣二千一百萬元，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。

物業及項目管理之收益為港幣九千八百萬元（二零零四年 – 港幣八千八百萬元），比去年增加港幣一千萬元。收益增加主要為本集團提供之物業管理服務增加所致。物業管理之收益雖屬輕微，本集團仍會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七千九百萬平方呎，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二零零五年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣一百四十三億四千三百萬元（二零零四年（重列） – 港幣一百二十九億七千八百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零五年十二月三十一日止全年度之股東應佔溢利為港幣一千二百二十三萬四千元（二零零四年（重列） – 虧損港幣三百九十六萬八千元）。

財務概覽

資金流動性及融資

年度內，本集團依據零售債券發行計劃於本港發行爲期兩年至十年之票據總額港幣二十九億元，及於日本發行爲期五年面值總額三百三十億日元之日元債券，並已安排貨幣掉期將債券總額轉爲美元。年度內，本集團亦贖回到期之票據總額港幣三十一億元。於資產負債表結算日，本集團已發行而未到期之債券及票據總額港幣九十三億元。

連同銀行借款港幣一百三十三億元，本集團於資產負債表結算日之總借款爲港幣二百二十六億元，較去年年底增加港幣十六億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款爲港幣三十九億元，於二至五年內到期借款爲港幣一百八十二億元，於五年後到期借款爲港幣五億元。

於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率維持於百分之七點七（二零零四年（重列）- 百分之九點七）低水平，以本集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣八十三億元）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），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，將利率及有關條款轉成以浮息爲有效基礎。

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十一億二千萬元（二零零四年（重列） - 港幣十一億一千五百萬元）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：

- (一) 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四十四億九千四百萬元；
- (二) 為合作項目向合作方於為期四十年內可收取之最低收入達至港幣六億七千二百萬元作出擔保；及
- (三) 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四十七億三千一百萬元（二零零四年 - 港幣三十五億九千七百萬元）及港幣一千九百萬元（二零零四年 - 港幣二千一百萬元）作出擔保。

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)約為港幣十億三千八百萬元。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

本公司致力制訂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。截至二零零五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關超然先生（審核委員會主席）、郭敦禮先生及張英潮先生組成。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，以及審閱本公司與外聘核數師的關係。

本集團截至二零零五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

本公司二零零六年度股東週年大會訂於二零零六年五月十八日（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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年五月十一日（星期四）至二零零六年五月十八日（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，於二零零六年五月十日（星期三）下午四時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。

綜合損益計算表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	6,171	12,149
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	8,187	6,282
	<u>14,358</u>	<u>18,431</u>
集團營業額	6,171	12,149
投資及其他收入	942	2,259
營運成本		
物業及有關成本	(3,640)	(10,176)
薪金及有關支出	(649)	(615)
利息及其他融資成本	(347)	(350)
其他支出	(325)	(391)
	<u>(4,961)</u>	<u>(11,532)</u>
攤佔共同發展公司之淨溢利	3,288	938
投資物業之公平值增加	1,776	678
經營溢利	7,216	4,492
攤佔聯營公司之淨溢利	7,248	6,510
除稅前溢利	14,464	11,002
稅項	(259)	(230)
年度內溢利	14,205	10,772
少數股東應佔溢利	(210)	(72)
股東應佔溢利	<u>13,995</u>	<u>10,700</u>
股息		
已派發中期股息	973	880
擬派末期股息	3,659	3,289
	<u>4,632</u>	<u>4,169</u>
每股溢利	港幣 6.04 元	港幣 4.62 元
每股股息		
中期股息	港幣 0.42 元	港幣 0.38 元
末期股息	港幣 1.58 元	港幣 1.42 元

綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日結算

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 (重列) 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	9,612	7,385
投資物業	11,710	10,545
聯營公司	126,281	124,444
共同發展公司	22,849	21,259
可出售投資	7,169	7,619
長期貸款	403	1,245
	<u>178,024</u>	<u>172,497</u>
流動資產		
物業存貨	27,106	25,812
應收賬款、按金及預付款項	1,338	2,254
交易用投資	1,014	1,040
衍生金融工具	435	-
銀行存款及定期存款	8,310	4,033
	<u>38,203</u>	<u>33,139</u>
流動負債		
銀行及其他借款	3,904	3,139
應付賬款及費用	2,416	2,663
衍生金融工具	193	-
稅項準備	564	553
	<u>31,126</u>	<u>26,784</u>
流動資產淨值	<u>209,150</u>	<u>199,281</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	18,683	17,907
遞延稅項負債	544	428
	<u>19,227</u>	<u>18,335</u>
資產淨值	<u>189,923</u>	<u>180,946</u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	174,673	165,312
股東權益	185,162	175,801
少數股東權益	4,761	5,145
權益總額	<u>189,923</u>	<u>180,946</u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
物業銷售	4,717	10,733
物業租務	590	568
酒店及套房服務組合	642	605
物業及項目管理	222	243
集團營業額	<u>6,171</u>	<u>12,149</u>
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>8,187</u>	<u>6,282</u>
	<u><u>14,358</u></u>	<u><u>18,431</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 10% 及 5%。

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	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
物業銷售	1,269	845	2,037	732	3,306	1,577
物業租務	470	451	431	401	901	852
酒店及套房服務 組合	129	56	146	65	275	121
物業及項目管理	98	88	-	-	98	88
	<u>1,966</u>	<u>1,440</u>	<u>2,614</u>	<u>1,198</u>	<u>4,580</u>	<u>2,638</u>
投資及財務					779	1,610
利息及其他融資成本					(347)	(350)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					1,776	678
共同發展公司					1,165	12
其他					102	199
稅項（不包括攤佔上市聯營 公司之稅項）					(1,021)	(497)
少數股東應佔溢利					<u>(210)</u>	<u>(72)</u>
					<u>6,824</u>	<u>4,218</u>
攤佔上市聯營公司之淨溢利(虧損)						
和記黃埔有限公司					7,166	6,484
長江生命科技集團有限公司					5	(2)
股東應佔溢利					<u><u>13,995</u></u>	<u><u>10,700</u></u>

(2) 除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	738	449
減：資本化數目	(391)	(99)
	<u>347</u>	<u>350</u>
已售物業成本	3,205	9,123
折舊	166	202
售出可出售投資之溢利	(27)	(118)
售出投資物業之溢利	(288)	(15)
售出共同發展公司之溢利	<u>(162)</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17.5% (2004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。

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
總公司及附屬公司		
香港利得稅	137	154
海外稅項	(1)	2
遞延稅項	123	74
	<u>259</u>	<u>230</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 (2004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：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
一個月內	841	714
二至三個月	29	8
三個月以上	22	30
	<u>892</u>	<u>752</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：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
一個月內	140	494
二至三個月	12	15
三個月以上	8	9
	<u>160</u>	<u>518</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」），普遍於二零零五年一月一日起或以後之會計期間生效。本集團於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表時已提早採納了部分 HKFRSs。採納其他已生效之 HKFRSs 引致對(i)酒店及服務套房物業；及(ii)證券投資之會計政策有以下改變：

- (i) 於過往年度，持作營運之酒店及服務套房物業以成本值扣除適當之減值準備列賬。基於該等物業之高剩餘價值，如其尚餘契約年期超逾二十年，則不予折舊。

根據香港詮釋第 2 號「酒店物業之適當會計政策」之結論，以經營租賃方式持有之土地通常沒有剩餘價值，而在租賃土地上之建築物的剩餘價值相比其應予折舊的部分應極可能只屬輕微。在採納該詮釋後，持作營運之酒店及服務套房物業以成本值減去折舊及減值準備列賬。

是項會計政策變更經已被追溯應用。

- (ii) 於過往年度，投資之證券若擬持續擁有但不屬於附屬公司、共同發展公司或聯營公司，乃列作投資性證券並以成本值扣除適當之減值準備入賬。投資收益以所收取之股息及利息入賬。其他投資以公平值於資產負債表內列賬，公平值之變化計入損益賬內。

採納 HKAS 39「金融工具：確認及計量」後，不屬於附屬公司、共同發展公司或聯營公司之投資被分類為交易用投資或可出售投資，並以公平值於資產負債表內列賬。交易用投資之公平值變化會包括在損益賬內，而可出售投資之公平值變化則在儲備中處理。

是項會計政策變更由二零零五年一月一日起經已應用。投資性證券於二零零四年十二月三十一日之賬面值及其公平值的差額已於二零零五年一月一日保留溢利內調整。

以上之會計政策變更對財務報表有如下影響：

	酒店及服務套房物業		證券投資		總額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
減少投資及其他收入	-	-	(199)	-	(199)	-
增加折舊	(102)	(101)	-	-	(102)	(101)
減少攤佔共同發展公司之淨溢利	(52)	(32)	-	-	(52)	(32)
減少攤佔聯營公司之淨溢利	-	-	(140)	-	(140)	-
減少稅項	10	9	-	-	10	9
減少少數股東應佔溢利	19	20	-	-	19	20
減少股東應佔溢利	(125)	(104)	(339)	-	(464)	(104)
減少每股溢利	<u>港幣(0.05)元</u>	<u>港幣(0.05)元</u>	<u>港幣(0.15)元</u>	<u>-</u>	<u>港幣(0.20)元</u>	<u>港幣(0.05)元</u>

	酒店及服務套房物業		證券投資		總額	
	二零零五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元
	減少固定資產	(557)	(455)	-	-	(557)
增加聯營公司	-	-	19	-	19	-
減少共同發展公司	(139)	(87)	-	-	(139)	(87)
增加可出售投資	-	-	631	-	631	-
減少遞延稅項負債	43	33	-	-	43	33
增加/(減少)資產淨值	(653)	(509)	650	-	(3)	(509)
增加/(減少)於一月一日之保留溢利	(422)	(318)	815	-	393	(318)
增加投資重估儲備	-	-	174	-	174	-
減少股東應佔溢利	(125)	(104)	(339)	-	(464)	(104)
減少少數股東權益	(106)	(87)	-	-	(106)	(87)
增加/(減少)權益總額	(653)	(509)	650	-	(3)	(509)

和記黃埔有限公司及長江生命科技集團有限公司採納全新及經修訂之 HKFRSs 對其股東應佔溢利、若干資產負債表項目及股東權益期初數有重大影響。本集團攤佔該等影響對財務報表有如下影響：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
減少攤佔聯營公司之淨溢利	(1,888)	(1,576)
減少股東應佔溢利	(1,888)	(1,576)
減少每股溢利	港幣(0.82)元	港幣(0.68)元

	二零零五年	二零零四年
	十二月三十一日 港幣百萬元	十二月三十一日 港幣百萬元
減少聯營公司	(7,198)	(3,942)
減少資產淨值	(7,198)	(3,942)
減少於一月一日之保留溢利	(5,310)	(2,366)
減少股東應佔溢利	(1,888)	(1,576)
減少權益總額	(7,198)	(3,942)

總結上述，本集團之股東應佔溢利於截至二零零五年十二月三十一日止年度減少港幣 2,352,000,000 元，而於截至二零零四年十二月三十一日止年度減少港幣 1,680,000,000 元（由港幣 12,380,000,000 元重列為港幣 10,700,000,000 元）；二零零五年一月一日及二零零四年一月一日之保留溢利分別減少港幣 4,917,000,000 元及港幣 2,684,000,000 元；而每股溢利於截至二零零五年十二月三十一日止年度及於截至二零零四年十二月三十一日止年度分別減少港幣 1.02 元及港幣 0.73 元。

採納全新及經修訂之 HKFRSs 對財務報表的呈列編排亦有所影響，而若干比對數字經予重新編製以符合本年度之呈列編排及編製基準。

於資產負債表結算日，若干 HKFRSs 經已頒佈但尚未生效，本集團經已開始評估該等 HKFRSs 之影響，預計於生效時採納該等 HKFRSs 不會對主要會計政策造成重大變更。

(7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。

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、關超然先生及張英潮先生。

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。

請同時參閱本公司刊登於二零零六年三月二十四日之星島日報之內容。