

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）

## 二零一二年董事會主席業務報告

### 業務摘要

	2012	2011	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額 <sup>附註1</sup>	31,106	42,359	-27%
投資物業重估前之溢利	14,213	13,127	+8%
投資物業重估（扣除稅項）	<u>4,885</u>	<u>4,941</u>	-1%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	19,098	18,068	+6%
攤佔和記黃埔集團之業績			
未計出售投資溢利及其他前股東應佔溢利	<u>13,955</u>	<u>11,566</u>	+21%
	33,053	29,634	+12%
出售投資溢利及其他 <sup>附註2</sup>	(901)	16,421	不適用
股東應佔溢利	32,152	46,055	-30%
每股溢利	港幣 13.88 元	港幣 19.88 元	-30%
每股末期股息	港幣 2.63 元	港幣 2.63 元	—
每股全年股息	港幣 3.16 元	港幣 3.16 元	—

附註1：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三千九百八十三億九千一百萬元（二零一一年（重列）— 港幣三千八百三十七億九千三百萬元）。

附註2：代表集團佔和記黃埔集團之除稅後出售投資所得溢利及其他。二零一一年除稅後出售投資所得溢利及其他為港幣三百二十八億六千八百萬元，主要來自和記港口信託首次公開發售。

### 全年盈利

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣三百二十一億五千二百萬元（二零一一年— 港幣四百六十億五千五百萬元）。每股溢利為港幣十三元八角八分（二零一一年— 港幣十九元八角八分）。

### 股息

董事會現建議開派二零一二年度末期股息每股港幣二元六角三分，給予二零一三年五月二十七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三分，二零一二年全年合共派息每股為港幣三元一角六分（二零一一年全年每股派息港幣三元一角六分）。上述二零一二年度末期股息，如獲二零一三年度股東週年大會通過，將於二零一三年六月七日派發。

## 業務展望

### 根基雄厚 發展無限

#### 全年回顧

#### 業務表現

回顧二零一二年，隨著美國經濟漸趨穩定，環球市場氣氛略有改善，惟歐洲仍存在不明朗因素，宏觀經濟環境仍具挑戰。

在全球經濟持續缺乏明朗方向之環境下，集團各核心業務依然表現良好，業績維持穩固。於截至二零一二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一百九十億九千八百萬元，較去年度上升百分之六。相對二零一一年，是年度集團攤佔和記黃埔集團業績有所下調，主要由於和記黃埔集團去年度業績包括出售部分港口業務權益帶來之一次性可觀收益，若剔除是項因素，則集團二零一二年度業績較去年度增長百分之十二。

地產業務方面，由於集團於二零一一年內有較多物業項目落成，故二零一二年度物業銷售收益相對為少，物業租務與「酒店及套房服務組合」之收益貢獻相對去年度有理想升幅，而增加之基建業務收益亦符合預期。

在香港，集團於本年度內建築完成之物業項目有所減少，物業銷售成績較去年度為低，但受惠於新加坡及內地收益補充，整體地產業務維持穩健發展，集團於年內按預期達致多項營運及銷售目標，並積極強化土地儲備。展望來年，基於建築成本上升，預期平均增幅達至雙位數字，加上用家有實質需求、利率持續低企及就業情況理想，物業市況可望保持平穩發展，惟香港物業成交及整體市場發展將繼續取決於外圍經濟狀況及本地房屋政策方向。

內地方面，集團房地產項目陸續成熟，銷售亦按預期推展，收益相對去年度有理想增幅。中央政府樓市調控政策將主導房地產市場發展，集團將繼續推動內地業務長期持續增長，如期推展各項發展項目，予以配合。

去年海外地產業務表現理想，集團將繼續把握有利拓展之增長機遇，進一步強化於海外物業市場之基礎及發展。

集團除維持核心業務之穩健內部增長，亦因基建投資之溢利貢獻而受惠。集團參與收購英國 Northumbrian Water Group Limited 及 Wales & West Utilities Limited 之交易已分別於二零一一年十月及二零一二年十月完成，標誌集團涉足基建項目投資，亦印證其多元化業務發展策略卓有成效。

集團亦貫徹審慎理財原則並積極鞏固財務實力，於去年及今年初進行企業融資安排。去年六月根據歐羅中期票據計劃發行五億美元浮息票據，以及去年七月及今年一月分別發行港幣十億元及五億美元之有擔保優先永久證券，進一步強化集團資本基礎。

## **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。於二零一二年，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**

和記黃埔集團未計一次性項目（包括來自和記港口信託二零一一年首次公開發售之收益）之整體業務表現於年內維持穩健。除澳洲之電訊合資企業外，所有主要營運部門之全球（包括歐洲）業務持續表現良好，經常性業績亦取得改善。展望二零一三年，預期各項業務仍須面對多個營運市場疲弱經濟與持續不明朗因素之挑戰，但倘無任何重大不可預見之不利情況，預期和記黃埔集團來年將繼續取得理想業績，穩步邁進。

## **長江基建**

長江基建集團有限公司（「長江基建」）於二零一二年再次錄得強勁表現。於過去數年，長江基建加速推行收購策略，並受惠於環球經濟環境不穩帶來的機遇，其溢利基礎已然擴大，盈利能力亦有所提升，並錄得理想的內部增長。與此同時，長江基建亦審慎進行企業融資安排，以強化資本實力。儘管二零一三年的經濟情況未見明朗化，長江基建具備有利條件發揮優勢，把握與時湧現的機遇。

## **電能實業**

電能實業有限公司（「電能實業」）於二零一二年續創佳績。香港以外地區業務的溢利大有增長，再次超越本港業務溢利，足證電能實業慎擇環球投資項目以尋求穩定溢利增長的長線策略卓有成效。電能實業將貫徹其策略，以審慎步伐繼續擴展。

## **長江生命科技**

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）去年業績表現優秀。長江生命科技透過收購澳洲 Peaty 貿易集團、三個葡萄園項目及製鹽商 Cheetham Salt Limited 壯大其資產組合，並提升旗下農業相關業務的盈利能力。同時，既有業務的內部增長將繼續帶來收益，而醫藥研發繼續取得長足進展。集團對長江生命科技的前景充滿信心。

## 前瞻未來

相對去年而言，二零一三年全球市況預料會稍為穩定。美國經濟狀況雖得以改善，歐洲經濟問題仍不明朗，為環球經濟復甦帶來不穩定因素，預料環球市場今年仍將缺乏明確方向，繼續面對挑戰。

內地經濟繼續維持高增長，二零一二年全年實質國內生產總值增長百分之七點八，略高於百分之七點五目標。鑑於中央政府繼續實施積極財政政策及穩健貨幣政策，並以提高經濟增長質量和效益、促進經濟可持續發展及推同城鎮化為重點經濟方針，預料內地今年將維持較快之經濟擴張步伐。香港經濟基礎良好，加上內地持續發展帶來支持，預期今年經濟可望持續溫和增長，而內地及香港長遠經濟前景仍將樂觀。

世界政治經濟瞬息萬變，未來仍存在不少挑戰。長江集團面對投資機會及選擇極多，而負債比率低，將繼續秉承「穩健中爭進取」之策略，致力壯大固有業務之同時，亦把握有利長遠發展的投資機會，在多變的市場環境中邁進。長江集團將於香港及海外繼續投資，持續推進業務擴展，為股東締造價值增長，預期於二零一三年將續有理想表現，展望長江集團業務前景充滿信心。

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，二零一三年三月二十六日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 1. 於二零一二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 領凱	將軍澳市地段70號 餘段AB地盤	82,685	合作發展
瑤堡	新九龍內地段4782號	4,417	100%
海譽	屯門市地段334號	4,026	100%
Marina Bay Financial Centre 第3座	新加坡濱海灣	151,776	16.67%
御翠園 第2C期	長春淨月經濟開發區	17,664	50%
御翠園 第1及2期	常州天寧區	31,500	50%
南城都匯 第6A期	成都高新區	12,854	50%
彩疊園 第1B及2期	成都溫江區	227,652	50%
珊瑚水岸 第2A期	重慶南岸區	68,849	47.5%
逸翠莊園 第2A及2B期	重慶陡溪	143,876	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D1a、D1b1及G1a期	東莞環崗湖	164,232	49.91%
珊瑚灣畔 第3A期	廣州番禺區	84,053	50%
逸翠莊園 第1A期	廣州增城	62,092	50%
曉港名城 1號地塊	青島市北區	214,906	45%
御沁園 第1期	上海浦東新區	34,067	42.5%
御峰園 第1B、2及4A期	深圳龍崗區	59,902	50%
世紀匯 第1及2期	深圳福田區華強北 深南大道	179,433	40%
天津世紀都會 第2期	天津和平區營口道	31,661	40%
逸翠園 第2A、2B及3A期	西安高新區	282,689	50%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零一三年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
峻滢	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%
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%
大埔鳳園項目	大埔市地段 183 號	87,356	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	62,584	30%
御翠園 第3期	長春淨月經濟開發區	51,953	50%
御翠豪庭 第1及2B期	長春南關區	10,402	50%
南城都匯 第4A、4B及6B期	成都高新區	474,369	50%
彩疊園 第1B期	成都溫江區	113,308	50%
珊瑚水岸 第2B期	重慶南岸區	77,854	47.5%
照母山項目 G19號地塊	重慶兩江新區	73,511	50%



名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
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	16,604	50%
海逸豪庭 第D1b2、D1c及G1a期	東莞環崗湖	95,627	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	48,333	50%
曉港名城 2號及8號地塊	青島市北區	83,295	45%
御沁園 第3期	上海浦東新區	24,988	42.5%
御峰園 第4B及4C期	深圳龍崗區	119,495	50%
懿花園	深圳寶安區	146,950	50%
天津世紀都會 第1及2期	天津和平區營口道	165,934	40%
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) 二零一二年五月：本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於內地段 9038 號中環卑利街、結志街及嘉咸街交界之土地，並與市區重建局就該土地之合作發展簽署發展協議。該土地之總面積約 1,690 平方米，可建總樓宇面積約 17,790 平方米，將發展為住宅及商用物業。
- (2) 二零一二年六月：本集團一全資附屬公司設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。於二零一二年六月十五日，本集團根據該計劃發行五億美元於二零一五年到期之浮息票據，該等票據於二零一二年六月十八日於聯交所上市。截至二零一二年十二月三十一日，已根據該計劃發行而未到期之票據總面值約八億四千九百三十萬美元。於二零一三年一月，該計劃作出更新，加入本集團一間新加坡全資附屬公司作為另一發行人。
- (3) 二零一二年七月：本集團一全資附屬公司發行港幣十億元有擔保優先永久證券，於首五年之年息率為 5.25% 而其後為 6.25%，由本公司作為保證人，發行價為該等證券本金額之 100%。該等證券於二零一二年七月十日在聯交所上市。
- (4) 二零一二年八月：本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於荃灣市地段 401 號西鐵綫荃灣西站五區灣畔之土地，將與荃灣西物業發展有限公司（「該公司」）（香港鐵路有限公司為該公司之代理人）合作發展該土地。該地盤面積約 42,870 平方米，可建樓宇面積約 207,650 平方米，將發展為住宅及商用物業。
- (5) 二零一二年十一月：本集團一全資附屬公司經政府招標成功投得位於沙田市地段 574 號新界沙田馬鞍山落禾沙彩沙街之土地。該地盤面積約 14,400 平方米，可建樓宇面積約 52,227 平方米，將發展為住宅物業。
- (6) 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，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。
- (7) 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

- (8) 二零一二年五月：本集團與和記黃埔集團分別間接持有 50% 權益之合營公司就購入位於內地上海市青浦區趙巷鎮之土地簽署土地使用權出讓合同。該土地之面積約 144,480 平方米，總樓面面積約 138,870 平方米，將發展為住宅物業。
- (9) 二零一二年七月：本公司、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分別間接持有 30%、30%、30% 及 10% 權益之兩間合營公司就收購 MGN Gas Networks (UK) Limited (現稱 Wales & West Gas Networks (Holdings) Limited) 之已發行股本及貸款票據訂立協議，收購價約為六億四千五百萬英鎊。有關收購已於二零一二年十月十日完成。
- (10) 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

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）為港幣二百六十五億二千一百萬元（二零一一年 — 港幣三百八十一億四千三百萬元），比去年減少港幣一百一十六億二千二百萬元。物業銷售營業額主要包括兩個於去年經已完成的物業項目之住宅單位銷售 — 香港之名城第3期和北京之逸翠園第1C期，及於年度內完成的物業項目，包括香港之海譽、瑤堡和領凱、深圳之世紀匯第1期和御峰園第1B、2及4A期、廣州之珊瑚灣畔第3A期、青島之曉港名城1號地塊、西安之逸翠園第2A、2B及3A期、上海之御沁園第1期、常州之御翠園第2期、天津之天津世紀都會第2期、重慶之珊瑚水岸第2A期和逸翠莊園第2B期、東莞之海逸豪庭第D1a、D1b1及G1a期和數個其他在內地的物業項目之住宅單位銷售。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣一百億零四百萬元（二零一一年 — 港幣一百一十二億一千八百萬元），比去年減少港幣十二億一千四百萬元。年度內，本港住宅物業價格在用家穩健需求下持續升勢，政府亦推出更強硬措施以壓抑住宅物業市場；而內地多個城市的住宅物業銷售於下半年則有回穩跡象。

二零一三年之物業銷售收益將主要來自本港之峻滢、一號•西九龍和君珀、新加坡之 Marina Bay Suites、北京之譽天下第2期、成都之南城都匯第4A、4B及6B期、廣州之珊瑚灣畔第3B期、青島之曉港名城2號及8號地塊、東莞之海逸豪庭第D1b2、D1c及G1a期，及若干其他預期將會完成的物業項目之住宅單位銷售。

峻滢、一號•西九龍和君珀之住宅單位經已在本港推出預售，此等項目所有之單位超過百分之九十五經已售出，而新加坡之 Marina Bay Suites 和內地多個物業項目之住宅單位銷售/預售亦進展良好。

## 物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣十八億六千七百萬元（二零一一年 — 港幣十三億七千七百萬元），比去年增加港幣四億九千萬元，主要由於旅客及本地消費增長持續帶動零售物業的需求，令本港零售物業租金上升所致。本集團投資物業主要包括位於本港之零售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五十六及百分之三十五。

集團物業租務收益為港幣十七億零三百萬元（二零一一年 — 港幣十二億七千四百萬元），比去年增加港幣四億二千九百萬元，主要因為集團位於本港之零售購物商場的收益上升所致。共同發展公司之物業租務收益為港幣二億七千五百萬元（二零一一年 — 港幣四億二千四百萬元），比去年減少港幣一億四千九百萬元，乃因北京東方廣場於二零一一年四月在香港聯合交易所上市後，不再提供租金收益所致。整體物業租務收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣十九億七千八百萬元（二零一一年 — 港幣十六億九千八百萬元），比去年增加港幣二億八千萬元。

於二零一二年十二月，本集團拆售透過共同發展公司持有百分之十六點七權益及位於新加坡的一項已竣工投資物業 Marina Bay Financial Centre 第3座。本集團於是項交易就失去非直接持有共同發展公司的控股權益，攤佔港幣十三億二千六百萬元之得益。

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四十四億七千萬元（二零一一年 — 港幣四十億一千萬元），及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣五億三千一百萬元（二零一一年 — 港幣十一億五千一百萬元）。

## 「酒店及套房服務組合」

本年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣二十三億五千萬元（二零一一年 — 港幣二十四億八千九百萬元），比去年減少港幣一億三千九百萬元，營業額減少主要由於本集團於二零一二年一月售出內地瀋陽麗都喜來登飯店百分之七十權益所致，而是項出售為本年度集團溢利帶來港幣十億七千七百萬元之收益。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣九億三千萬元（二零一一年 — 港幣九億一千六百萬萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣十二億三千五百萬元（二零一一年 — 港幣十一億八千八百萬元），儘管瀋陽麗都喜來登飯店所提供之收益隨着本集團減持該酒店之權益（現為一共同發展公司所持有）而減少，整體收益仍較去年增加港幣四千七百萬元。年度內，本地商旅及入境旅遊持續活躍，本集團及共同發展公司於本港及內地所擁有之酒店及服務套房，大部分都錄得滿意的經營業績。

於下半年度，本集團將透過共同發展公司持有內地北京麗都維景酒店之權益出售而獲利港幣四億五千萬元。於二零一三年二月，本集團亦售出在本港由集團持有及營運之雍澄軒予公眾投資者，此兩項交易將不會對集團酒店及服務套房業務於二零一三年之整體收益構成重大影響。

縱使環球經濟在眾多不明朗因素情況下緩慢地復甦，本集團將致力為集團酒店及服務套房業務爭取理想成績。

## 物業及項目管理

本年度集團物業及項目管理營業額為港幣三億六千八百萬元（二零一一年 — 港幣三億五千萬元），其中物業管理收入為港幣一億七千一百萬元（二零一一年 — 港幣一億六千一百萬元），比去年增加港幣一千萬元，而與項目有關服務之收入為港幣一億九千七百萬元（二零一一年 — 港幣一億八千九百萬元），比去年增加港幣八百萬元。

集團物業管理收益為港幣一億零九百萬元（二零一一年 — 港幣一億零五百萬元），比去年增加港幣四百萬元，而集團與項目有關之服務為集團盈利提供輕微收益。本集團亦攤佔共同發展公司之溢利達港幣四千五百萬元（二零一一年 — 港幣一千七百萬元），該等共同發展公司從事管理大型物業項目，包括內地之北京東方廣場及新加坡之 Marina Bay Financial Centre 等。

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二零一二年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣二百六十一億二千八百萬元（二零一一年 — 港幣五百六十億一千九百萬元，包括出售投資所得溢利及其他為港幣三百二十八億六千八百萬元，主要來自和記港口信託首次公開發售）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零一二年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣一億七千六百三十萬元（二零一一年 — 港幣一億二千五百八十萬元）。

## 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，本集團根據歐羅中期票據發行計劃在本港發行金額五億美元為期三年之票據。

於年終結算日，本集團之債券及票據、銀行借款及其他借款總額分別為港幣一百三十六億元、港幣三百三十九億元及港幣六億元，而本集團之總借款為港幣四百八十一億元，較去年年底增加港幣二十二億元。還款期攤分九年：於一年內到期借款為港幣五十一億元，於二至五年內到期借款為港幣三百八十五億元，及於五年後到期借款為港幣四十五億元。

年度內，本集團亦發行金額十億港元之永久證券，於首五年的年度派息率為 5.25% 而其後為 6.25%。該永久證券無固定到期日，本集團可選擇於二零一七年七月九日或以後贖回，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七點三（二零一一年 — 百分之七點六）。負債淨額以本集團總借款減銀行結存及定期存款港幣二百一十二億元計算，而總資本淨額則為本集團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。於年終結算日，本集團之借款約百分之七十八點八為港幣及美元；其餘為英鎊及新加坡元，主要為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、新加坡元及英鎊），並就經營需要保留外幣現金。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或在適當時候，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。

## 資產抵押

於年終結算日，本集團並無抵押任何資產（二零一一年 — 港幣一億三千五百萬元）。

## 或有負債

於年終結算日，本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六億一千二百萬元（二零一一年 — 港幣六億二千四百萬元）；及
- (2) 為共同發展公司及集團有投資公司之已動用銀行借款分別達港幣十二億八千一百萬元（二零一一年 — 港幣十六億一千七百萬元）及港幣三億五千九百萬元（二零一一年 — 港幣三億三千四百萬元）作出擔保。

## 僱員

於年終結算日，本集團之主要業務僱用約八千九百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣二十二億二千六百萬元。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

截至二零一二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，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（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及企業管治守則（「企業管治守則」）（於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間）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技能及經驗之人士組成，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。就企業管治守則第 A.6.7 項守則條文而言，一名非執行董事因離港未克出席於二零一二年五月二十五日舉行之本公司股東週年大會。

## 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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止之年度業績。



## 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。

## 股東週年大會

本公司二零一三年度股東週年大會訂於二零一三年五月二十一日（星期二）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

本公司將由二零一三年五月十五日（星期三）至二零一三年五月二十一日（星期二），包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確定出席二零一三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，於二零一三年五月十四日（星期二）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二零一三年五月二十七日（星期一）（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，於二零一三年五月二十七日（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。

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**  
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
集團營業額	19,199	32,971
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>11,907</u>	<u>9,388</u>
	<u>31,106</u>	<u>42,359</u>
<b>集團營業額</b>	19,199	32,971
投資及其他收入	2,180	1,567
營運成本		
物業及有關成本	(9,810)	(21,160)
薪金及有關支出	(1,607)	(1,503)
利息及其他融資成本	(496)	(372)
折舊	(340)	(400)
其他支出	(496)	(470)
	(12,749)	(23,905)
攤佔共同發展公司之淨溢利	5,452	5,211
投資物業之公平值增加	4,470	4,010
轉讓附屬公司控制權益之得益	1,077	-
售出共同發展公司之溢利	450	-
經營溢利	<u>20,079</u>	<u>19,854</u>
攤佔聯營公司之淨溢利	<u>13,679</u>	<u>28,238</u>
除稅前溢利	33,758	48,092
稅項	(1,234)	(1,833)
年度內溢利	<u>32,524</u>	<u>46,259</u>
<b>應佔溢利</b>		
總公司股東	32,152	46,055
非控股股東及永久證券持有人	372	204
	<u>32,524</u>	<u>46,259</u>
<b>每股溢利</b>	<b>港幣13.88元</b>	<b>港幣19.88元</b>

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>股息</b>		
已派發中期股息	1,228	1,228
擬派末期股息	<u>6,091</u>	<u>6,091</u>
	<u>7,319</u>	<u>7,319</u>
<b>每股股息</b>		
中期股息	港幣0.53元	港幣0.53元
末期股息	港幣2.63元	港幣2.63元

**綜合財務狀況表**  
**二零一二年十二月三十一日結算**

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
固定資產	10,145	11,233
投資物業	29,656	25,180
聯營公司	202,787	190,937
共同發展公司	48,705	45,323
可出售投資	11,642	8,327
長期應收貸款	286	180
	<u>303,221</u>	<u>281,180</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	80,088	68,932
應收賬款、按金及預付款項	2,418	2,805
交易用投資	236	220
衍生金融工具	436	155
銀行結存及定期存款	21,167	19,894
	<u>104,345</u>	<u>92,006</u>
<b>流動負債</b>		
銀行及其他借款	5,098	22,897
應付賬款及費用	13,290	9,701
衍生金融工具	1,140	826
稅項準備	661	1,607
	<u>84,156</u>	<u>56,975</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>387,377</u>	<u>338,155</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	43,001	23,020
遞延稅項負債	820	850
衍生金融工具	63	-
	<u>43,884</u>	<u>23,870</u>
<b>資產淨值</b>	<u>343,493</u>	<u>314,285</u>
<b>上列項目代表：</b>		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	324,195	295,936
股東權益	334,684	306,425
永久證券	5,652	4,648
非控股股東權益	3,157	3,212
<b>權益總額</b>	<u>343,493</u>	<u>314,285</u>

附註：

(1) 本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
物業銷售	14,614	28,755
物業租務	1,867	1,377
酒店及套房服務組合	2,350	2,489
物業及項目管理	368	350
集團營業額	19,199	32,971
攤佔共同發展公司之物業銷售	11,907	9,388
營業額	31,106	42,359

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38%（2011年 - 23%）及來自以下地方：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
內地	11,919	9,827

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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
物業銷售	5,305	7,782	4,699	3,436	10,004	11,218
物業租務	1,703	1,274	275	424	1,978	1,698
酒店及套房服務組合	930	916	305	272	1,235	1,188
物業及項目管理	129	124	45	17	174	141
	<u>8,067</u>	<u>10,096</u>	<u>5,324</u>	<u>4,149</u>	<u>13,391</u>	<u>14,245</u>
基建業務					1,036	130
投資及財務					1,159	694
利息及其他融資成本					(496)	(372)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					4,470	4,010
共同發展公司					531	1,151
轉讓附屬公司控制權益之得益					1,077	-
轉讓非直接持有共同發展公司控制權益之得益					1,326	1,731
售出共同發展公司之溢利					450	-
其他					62	189
稅項						
總公司及附屬公司					(1,234)	(1,833)
共同發展公司					(2,382)	(1,730)
非控股股東及永久證券持有人應佔溢利					(372)	(204)
					<u>19,018</u>	<u>18,011</u>
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司						
未計出售投資溢利及其他前股東應佔溢利					13,955	11,566
出售投資溢利及其他					(901)	16,421
長江生命科技集團有限公司					80	57
總公司股東應佔溢利					<u>32,152</u>	<u>46,055</u>

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	925	587
減：資本化金額	(429)	(215)
	496	372
已售物業成本	8,426	19,498
可出售投資之減值	50	522
售出可出售投資之得益	(479)	(233)
交易用投資之(得益)/虧損	(26)	20

(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% (2011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。

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	1,095	1,541
香港以外稅項	122	203
遞延稅項	17	89
	1,234	1,833

(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 (2011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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
一個月內	1,221	434
二至三個月	72	70
三個月以上	15	21
	1,308	525

於年終結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
一個月內	2,584	2,162
二至三個月	53	44
三個月以上	40	19
	2,677	2,225

(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」)。採納對於本集團2012年1月1日起會計年度生效之HKFRS 7 (修訂本)「披露 - 財務資產轉讓」，對本集團業績及財務狀況無重大影響；對於本集團2013年1月1日起會計年度生效之HKFRS 10「綜合財務報表」，本集團已就其生效時對集團之影響作出評估及結論，採納該HKFRS不會影響本集團現行對附屬公司、共同發展公司及聯營公司的會計處理；至於其他仍未生效之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。