

鞏固根基 穩健邁進



CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED
長江實業(集團)有限公司

股份代號: 0001

2008 年報

目錄

1	集團架構
2	集團財務概要
3	業績概要
4	全年概覽
10	主席及董事總經理業務報告
16	管理層討論及分析
24	董事個人資料
28	高級管理人員資料
34	風險因素
38	董事會報告
55	企業管治報告
102	發展項目概覽
108	主要物業表
114	財務報表
153	獨立核數師報告
154	上市聯屬公司
160	公司資料及重要日期

集團架構



長江實業 (集團) 有限公司

45.3%



長江生命科技集團有限公司

49.9%



和記黃埔有限公司

12.2%



TOM 集團有限公司

24.47%

84.6%



長江基建集團有限公司

38.9%



香港電燈集團有限公司

長江集團總市值

港幣五千一百九十億元

二零零九年三月二十六日

集團財務概要

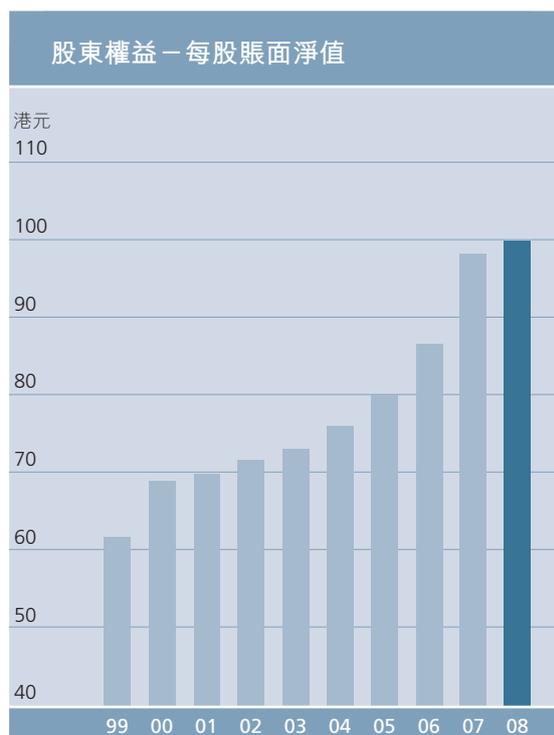
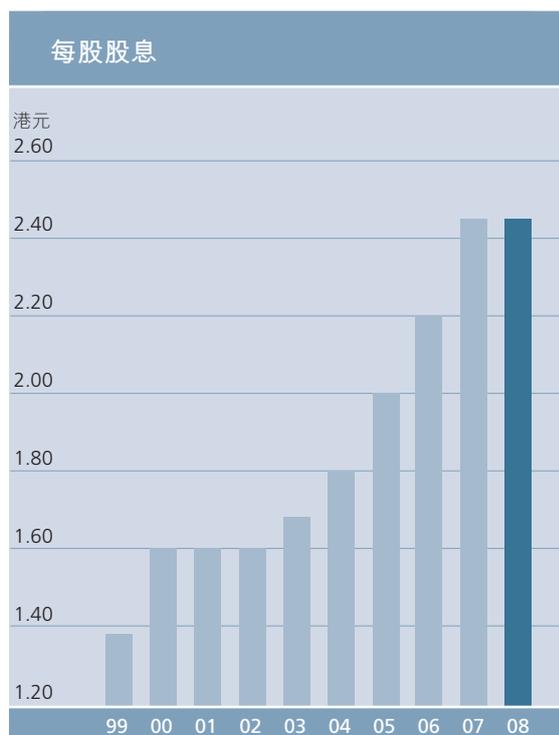
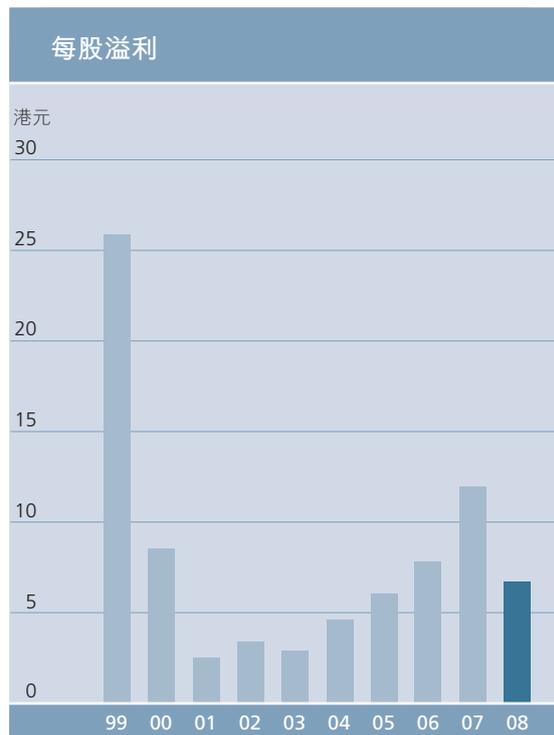
綜合損益計算表 (港幣百萬元)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
營業額	8,193	9,341	7,486	9,122	14,336	18,431	14,358	15,346	15,442	16,436
股東應佔溢利	59,405	19,678	5,792	7,835	6,724	10,700	13,995	18,075	27,678	15,518
已派發中期股息	758	880	880	880	880	880	973	1,065	1,158	1,158
擬派末期股息	2,412	2,826	2,826	2,826	3,011	3,289	3,659	4,031	4,517	4,517
是年度保留溢利	56,235	15,972	2,086	4,129	2,833	6,531	9,363	12,979	22,003	9,843

綜合資產負債表 (港幣百萬元)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
固定資產	9,530	3,167	3,274	6,762	6,987	7,385	9,612	10,222	10,560	11,624
投資物業	11,760	12,039	11,476	11,999	9,876	10,545	11,710	14,508	15,497	15,670
聯營公司	103,518	117,264	118,657	121,387	121,617	124,444	126,281	134,358	146,109	151,008
其他非流動資產	24,544	29,769	33,805	31,270	30,673	30,123	30,421	33,055	34,630	35,162
流動資產淨值	9,376	14,554	17,979	18,359	20,435	26,784	31,126	46,067	52,768	56,659
資產總額減流動負債	158,728	176,793	185,191	189,777	189,588	199,281	209,150	238,210	259,564	270,123
銀行及其他借款	10,238	13,806	18,728	19,255	16,357	17,907	18,683	27,609	23,655	31,258
合作發展夥伴借款	-	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000	2,000
遞延稅項負債及其他	138	194	189	316	354	428	544	920	1,300	1,359
資產淨值	148,352	162,793	166,274	170,206	172,877	180,946	189,923	205,681	230,609	235,506
上列項目代表：										
股本	1,149	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158
股本溢價	7,856	9,331	9,331	9,331	9,331	9,331	9,331	9,331	9,331	9,331
儲備	132,616	149,026	151,138	155,284	158,349	165,312	174,673	189,933	216,714	220,675
股東權益	141,621	159,515	161,627	165,773	168,838	175,801	185,162	200,422	227,203	231,164
少數股東權益	6,731	3,278	4,647	4,433	4,039	5,145	4,761	5,259	3,406	4,342
權益總額	148,352	162,793	166,274	170,206	172,877	180,946	189,923	205,681	230,609	235,506
股東權益										
—每股賬面淨值(港元)	61.64	68.87	69.78	71.57	72.90	75.90	79.94	86.53	98.09	99.80
每股溢利(港元)	25.86	8.53	2.50	3.38	2.90	4.62	6.04	7.80	11.95	6.70
每股股息(港元)	1.38	1.60	1.60	1.60	1.68	1.80	2.00	2.20	2.45	2.45

業績概要



全年概覽

1-3

將軍澳首都



2008年度全年業績公佈



長江實業(集團)有限公司
CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED



和記黃埔有限公司
HUTCHISON WHAMPOA LIMITED

二零零八年度全年業績報告

2008 Annual Results Announcement



北京東方君悅大酒店



商界展關懷

集團於二零零九年三月二十六日公佈二零零八年度全年業績。

北京東方君悅大酒店獲《DestinAsian》雜誌評選為「讀者票選酒店—北京最佳酒店」。

長江集團旗下七十四名成員獲香港社會服務聯會頒贈「商界展關懷」標誌，連續五年成為最多成員獲得此項殊榮的企業集團。

推出將軍澳首都，為二零零八年全港銷量之冠。

4-6

參與北京奧運香港區火炬接力



讀者文摘信譽品牌 2008



港鐵競步賽 2008



捐款予精英運動員慈善基金



於港鐵公司及香港業餘田徑總會舉辦的「港鐵競步賽 2008」中榮獲最高籌款公司獎。

於「讀者文摘信譽品牌 2008」選舉中，長江實業(集團)有限公司獲得「地產發展商類別」金獎。

長江集團管理層及屈臣氏田徑隊十六位成員參與北京奧運香港區火炬接力。

長江實業捐款港幣十萬元予精英運動員慈善基金。

4-6

捐款賑濟四川地震災民



北京東方君悅大酒店

公益金 2007 至 2008 年度公益榜



長江實業、和記黃埔有限公司及李嘉誠基金會共捐出約人民幣一億六千萬元及港幣五百萬元賑濟受四川地震影響的災民。

北京東方君悅大酒店獲《21世紀經濟報導》頒發第五屆中國酒店「金枕頭」獎之「2008年度中國十大最受歡迎商務酒店」殊榮。

長江集團名列「公益金二零零七至二零零八年度公益榜」之「最高籌款機構第二位」，連續第九年蟬聯三大最高籌款機構之一。

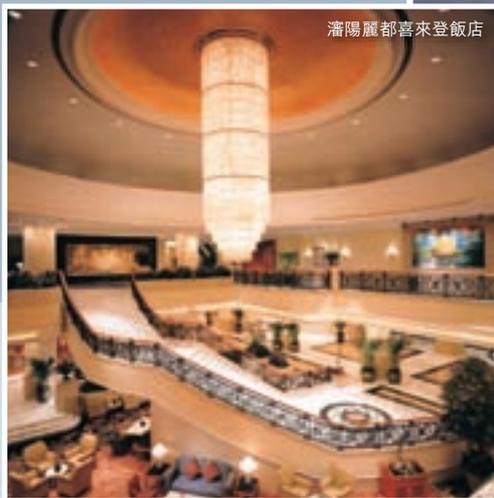
4-6



香港企業環保成就獎



公益服飾日



瀋陽麗都喜來登飯店

- ☞ 長江實業榮獲香港環境保護協會頒發「香港企業環保成就獎」。
- ☞ 長江集團於二零零七年「公益服飾日」榮膺「最高籌款機構第三名」。
- ☞ 發售何文田半山壹號，為2008年全港銷售額之冠，銷售額達港幣122億元。
- ☞ 瀋陽麗都喜來登飯店獲《21世紀經濟報導》頒發第五屆中國酒店「金枕頭」獎之「2008年度中國東北地區最受歡迎商務酒店」殊榮。

7-9

公益金-「長江」及時雨基金

公益金「長江」及時雨基金
 捐款熱線 18282
 您捐幾多 長江集團捐幾多



- ◻ 長江實業響應政府推出的建築物「碳審計」指引，成為「碳審計・綠色機構」。
- ◻ 長江集團繼續支持由公益金成立的緊急援助基金公益金-「長江」及時雨基金。



碳審計・綠色機構

10-12



北京東方君悅大酒店



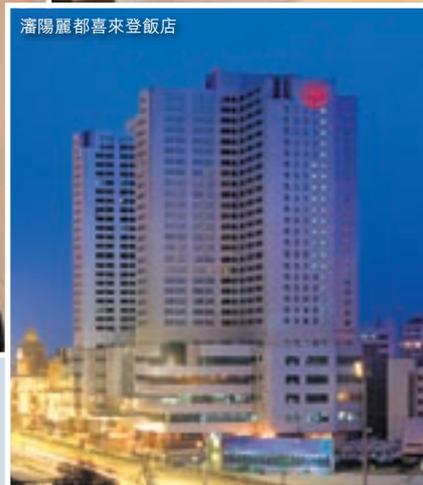
天府麗都喜來登飯店



北京東方君悅大酒店



香港測量師學會十大樓盤



瀋陽麗都喜來登飯店

於「2008年香港測量師學會十大樓盤頒獎典禮」，嵐岸榮獲「十大市場推廣大獎」及「五大會所設施大獎」，栢慧豪園則榮獲「十大樓書大獎」。

天府麗都喜來登飯店獲《商旅》雜誌中國版評選為「成都最佳商務酒店」。

北京東方君悅大酒店獲《商旅》雜誌中國版評選為「北京最佳商務酒店」。

瀋陽麗都喜來登飯店獲《商旅》雜誌中國版評選為「瀋陽最佳商務酒店」。

北京東方君悅大酒店獲《旅訊》雜誌評選為「中國旅遊業界獎2008—最佳MICE設施服務酒店」。

主席及董事總經理業務報告

鞏固根基
穩健邁進



業務摘要

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	變幅
營業額*	16,436	15,442	+6%
經營業務之收益貢獻	8,910	7,501	+19%
投資及財務	268	4,939	-95%
投資物業之公平值增加	601	2,413	-75%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	6,693	12,390	-46%
攤佔和記黃埔集團之溢利	8,825	15,288	-42%
股東應佔溢利	15,518	27,678	-44%
每股溢利	港幣6.70元	港幣11.95元	-44%
每股股息	港幣2.45元	港幣2.45元	

* 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。

全年盈利

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣一百五十五億一千八百萬元(二零零七年一港幣二百七十六億七千八百萬元)。每股溢利為港幣六元七角(二零零七年一港幣十一元九角五分)。

本集團經審核
股東應佔溢利為
港幣一百五十五億
一千八百萬元。

股息

董事會現建議開派二零零八年度末期股息每股港幣一元九角五分給予二零零九年五月二十一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，二零零八年全年合共派息每股為港幣二元四角五分(二零零七年全年每股派息港幣二元四角五分)。上述二零零八年度末期股息，如獲股東週年大會通過，將於二零零九年五月二十六日派發。

主席及董事總經理業務報告(續)

業務展望

穩步發展

集團一直秉承發展不忘穩健、穩健不忘發展的理念，以平衡風險和增長。年內各項核心業務持續穩健發展，於截至二零零八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六十六億九千三百萬元。物業銷售、物業租務、酒店及套房服務組合，與物業及項目管理收益，均有增長；投資及財務方面，主要受環球金融衝擊所影響，收益亦一如預期較去年度大幅減少；而投資物業之公平值增加亦因經濟環境影響而較去年度大為減少。

惟集團財務狀況穩固，資本與負債比率維持於低水平，具充裕實力強化各項現有業務。

核心業務

集團持續強化香港、內地及海外地產業務，提升各地物業資產組合價值。於年度內在土地收購、項目策劃、設計、發展及銷售等方面均有穩固進展。

始於去年第三季之全球金融衝擊，對世界經濟造成嚴峻考驗，香港之外向型經濟自難免受到波及，出現經濟收縮。

本地物業市場氣氛受環球金融困境影響，整體交投及價格相應下調，惟長遠住屋需求及政府行之有效之土地及房屋政策為物業市場長遠平穩發展奠定基石，加上內地維持穩固發展的利好因素支持，集團將把握機會以合理價格購入有潛力之優質土地，對未來兩三年之地產價格持樂觀態度。

物業銷售收益繼續為集團首要的溢利貢獻及現金來源，集團優質物業組合多元化，及比重得宜，有利鞏固地產業務發展。集團貫徹既定方針持續拓展本港、內地及海外地產業務，在審慎有序的投資策略下，各項發展計劃均按預期穩步推展。集團在本港及內地的土地儲備均位處交通便捷之優質地段，可支持未來五至六年各項物業發展計劃。

香港租務市場受環球金融衝擊的負面影響而有所放緩，惟質素卓越之租務物業仍獲穩固需求所支持。集團將持續提升現有出租物業的質素，恰當調整租務組合內不同物業的比例，確保優質經常性溢利維持穩定。

上市聯屬公司

集團透過於上市聯屬公司之策略投資，繼續發揮與各公司之協同效益。於二零零八年，各上市聯屬公司核心業務均有穩健表現。

和記黃埔集團 和記黃埔集團於二零零八年之整體業務表現理想，港口及相關服務、地產及酒店、零售、能源及基建，及和記電訊國際均續有增長。**3** 集團業務則持續改善，虧損收窄。財務及投資之回報則主要由於二零零七年確認出售若干上市股權投資獲得較高之溢利而相對下調。如油價維持現時之水平，能源業務之利潤將大幅減低。惟憑藉強健之財務根基與二零零八年取得之平穩進展，和記黃埔集團之業務長遠前景將維持樂觀。

長江基建 長江基建集團有限公司(「長江基建」)於二零零八年錄得穩健的業績，營運溢利貢獻較去年有所上升，惟由於匯兌及金融市場波動，市場公允價值有所調整，財務表現因而蒙受負面影響。當完成出售內地三家電廠，長江基建將投資組合內部分成熟的資產套現，憑藉雄厚現金狀況，得以進一步強化其實力，以在目前充滿挑戰的環境中把握收購良機。

主席及董事總經理業務報告(續)

港燈 香港電燈集團有限公司(「港燈」)的香港及國際業務在二零零八年均錄得穩健的營運業績。年度內簽署之新管制計劃協議，自二零零九年一月一日起生效，港燈股東於未來十年可藉此長遠規管架構而獲得明確及穩定收益，然而調低准許利潤回報至固定資產平均淨值的百分之九點九九，將影響港燈之溢利水平，故港燈將繼續物色國際投資機會，以提高在香港以外業務所佔的溢利比例。

長江生命科技 長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)二零零八年的業績備受環球金融衝擊之外圍經濟因素影響，儘管營運表現令人滿意，盈利能力卻因庫務投資及金融工具公允價值下調之不利因素而下降。長江生命科技將持續強化營運收益，延續擴展趨勢，並減輕庫務投資比例以減低庫務虧損帶來的風險。

展望未來

二零零八年下半年全球金融體系經歷不尋常動盪，影響遠高於一般預期。展望二零零九年，環球經濟將繼續受到金融及信貸負面效應困擾，經濟體系將面對較為艱難的一年。

中國經濟根基深厚，加上中央政府大力投入資金刺激經濟及短期內將陸續推行其他振興內部需求之經濟措施，及維持百分之八左右的國內生產總值增長之決心，中國復原速度將較世界其他國家為快，長遠宏觀狀況將維持良好。

香港與內地經濟緊密聯繫，尤其在自由行支持下，零售及酒店業所受影響不大，儘管經濟仍面對不同的考驗，但在內地因素正面影響下，加上國家特別政策支持，香港所受影響得以減緩，整體市場保持安定發展。當環球經濟壓力稍為緩和，物業市場將因接踵而來之通貨膨脹而得益。

集團將以審慎勤奮態度，面對二零零九年之各項挑戰，把握環球困境下之機遇強化及推展業務，如無意料之外，可望取得較為滿意之成績。長江集團對長遠前景深具信心。

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

董事總經理

李澤鉅

香港，二零零九年三月二十六日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零零八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
映灣園 海珀名邸	東涌市地段 5 號	10,494	合作發展
港島海逸君綽酒店	北角內地段 7106 號 A 段 土地及其延伸部分	41,340	合作發展
首都	將軍澳 86 區 將軍澳市地段 70 號 之餘段 F 地盤	136,240	合作發展
四季名園	元朗錦田錦田公路 丈量約分 109 約地段 2081 號之餘段	19,445	100%
CASA 880	鰂魚涌內地段 4 號 B 段 4 個若干分段	9,840	100%
逸翠園 商場	北京姚家園	2,377	50%
御翠豪庭 第 1 至 3D 期 及商場	上海古北	155,607	50%
御翠園 第 VII 期	上海浦東花木	23,688	50%
逸翠灣 第 2 期	廣州	100,926	50%
海怡灣畔 第 4 期	珠海	99,791	50%
嘉里不夜城 第 IIA 期	上海閘北區	94,006	24.75%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零零九年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
1881 Heritage	九龍內地段 11161 號	13,023	100%
半山壹號	九龍內地段 11124 號	159,804	90%
8度海逸	九龍內地段 4013 號之餘段	21,420	100%
領都	將軍澳 86 區 將軍澳市地段 70 號 之餘段 AB 地盤	125,668	合作發展
港鐵大圍站上蓋住宅項目 第 1 期	沙田市地段 529 號	100,372	合作發展
御翠園 第 1 期	長春淨月潭	61,277	50%
御翠豪庭 第 1A 期	長春南關	57,819	50%
盈峰翠邸 第 1A 及 1B 期	長沙	101,474	50%
南城都匯 第 1 期	成都	192,106	50%
珊瑚水岸 第 1A 及 1B 期	重慶南岸	223,690	47.5%
逸翠灣及西城都薈 第 1 及 3 期	廣州	241,809	50%
四季雅苑 第 4A 期	上海浦東花木	1,500	50%
御翠園 第 VIA、VIII 及 VIII A 期	上海浦東花木	12,502	50%
馬橋項目 第 1A 及 1B 期	上海馬橋	19,945	42.5%

管理層討論及分析(續)

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	97,275	50%
御峰園 第1期	深圳	63,382	50%
逸翠園 第1A及1B期	西安	257,082	50%
嘉里不夜城 第IIB期	上海閘北區	55,150	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) 二零零八年一月：本集團一全資附屬公司與市區重建局就位於九龍城衙前圍村之地盤簽署共同發展協議，以作保育及住宅用途。
- (2) 二零零八年三月：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，出售集團所持位於將軍澳市地段70號之餘段E地盤之發展項目百分之十五權益予南豐。該土地面積合共約13,587平方米，可建樓面面積約129,544平方米，將興建住宅連幼稚園物業。
- (3) 二零零八年三月：本集團一全資附屬公司與土地擁有人達成聯營協議，與政府就位於將軍澳85區將軍澳市地段90號之發展項目簽訂換地詳情及條件。該地盤面積約19,480平方米，可建住宅樓面面積約97,400平方米。
- (4) 二零零八年八月：本集團一全資附屬公司就發展新九龍內地段5099號土地(「土地一」)及內地段711號A段土地(「土地二」)之參與權分別簽署兩項參與協議。土地一及土地二之地盤面積分別約4,265平方米及約592平方米，可建住宅樓面面積則分別約12,795平方米及約2,960平方米。

- (5) 二零零八年十月：本集團一全資附屬公司完成購入位於新九龍內地段4782號九龍塘安域道4-22號之土地。該地盤面積約4,229平方米，可建住宅樓面面積約4,470平方米。
- (6) 二零零八年十月：本公司與當時之集團全資附屬公司，經香港鐵路有限公司與荃灣西(七區)物業發展有限公司就位於香港荃灣荃灣市地段403號之發展項目簽署發展協議。該土地面積合共約23,742平方米，可建樓面面積約113,064平方米，將興建住宅物業。於二零零八年十二月，本集團與南豐簽署買賣協議，出售集團所持該發展項目百分之十五權益予南豐。
- (7) 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

- (8) 二零零八年一月：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上海市嘉定區瑞林路以東及環北路以南之土地，面積約211,621平方米，總建築面積約329,000平方米，將作住宅、商業及辦公用途。
- (9) 二零零八年二月：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常州市紅梅公園東側及武青路北側之土地，面積約80,600平方米，可建樓宇面積約220,460平方米，以發展為住宅物業。
- (10) 二零零八年三月：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新加坡西海岸灣(West Coast Crescent)之727號地塊，地盤面積約為12,000平方米，以發展為住宅物業。
- (11) 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。

管理層討論及分析(續)

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)為港幣一百三十八億八千九百萬元(二零零七年一港幣一百三十四億零六百萬元)，比去年增加港幣四億八千三百萬元。物業銷售營業額主要包括四個於往年經已完成之物業項目，本港之渣甸山名門、城中駁、栢慧豪園第1期和嵐岸所餘下的住宅單位銷售，及於年度內完成之物業項目，包括本港之CASA 880、首都和四季名園，上海之御翠豪庭、御翠園第VII期和嘉里不夜城第IIA期，以及廣州逸翠灣第2期的住宅單位銷售。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣六十五億四千七百萬元(二零零七年一港幣五十六億三千萬元)，比去年增加港幣九億一千七百萬元。由於本港及內地之經濟隨著全球金融衝擊而轉差，物業銷售於下半年期間放緩，而物業價格亦由高位回落。

二零零九年之物業銷售收益將主要來自預期完成及位於本港之半山壹號第1及2期、港鐵大圍站上蓋住宅項目第1期和領都，廣州之逸翠灣第3期，成都之南城都匯第1期及若干其他物業項目的住宅單位銷售。

年度內，半山壹號第1期的住宅單位經已推出預售，而推出預售的住宅單位於年底前經已接近全數售出。

物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣九億四千五百萬元(二零零七年一港幣七億九千二百萬元)，比去年增加港幣一億五千三百萬元，由於本港零售商舖及商用寫字樓物業的租金自去年以來，至本年度第四季在本地商業租賃市場受全球經濟收縮影響以前，普遍有所上升。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五十二。

物業租務收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣十四億四千九百萬元(二零零七年一港幣十二億三千一百萬元)，比去年增加港幣二億一千八百萬元。於上半年，位於優質地點的寫字樓及零售商舖之需求使租金進一步上升，而本集團之投資物業，包括香港之中環中心及都會軒商場部分等，在本地經濟受全球金融衝擊以前，均錄得租金收入增長。本集團於本港發展興建之投資物業項目—1881 Heritage，已於二零零九年二月落成，並即將為集團帶來盈利收益。

於資產負債表結算日，本集團根據專業估值計入投資物業之公平值增加港幣一億三千四百萬元(二零零七年一港幣十八億一千五百萬元)，比中期結算日之專業估值減少港幣九億三千五百萬元，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣四億六千七百萬元(二零零七年一港幣五億九千八百萬元)。

「酒店及套房服務組合」

本年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣十三億八千三百萬元(二零零七年—港幣十億六千三百萬元)，比去年增加港幣三億二千萬元，由於海韻軒—海景酒店及海灣軒—海景酒店的入住率於正式開幕後漸漸上升。

「酒店及套房服務組合」收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為港幣八億一千萬元(二零零七年—港幣五億四千五百萬元)，比去年顯著增加港幣二億六千五百萬元，皆因海韻軒—海景酒店及海灣軒—海景酒店之收益隨著其高入住率而大大提升，而其他酒店及套房服務物業，包括共同發展公司所經營的酒店及套房服務物業，即使經營環境在全球金融衝擊爆發後變得困難，年度內表現仍令人滿意。

本集團佔有共同發展權益之港島海逸君綽酒店於年底前落成，並將於二零零九年開始營運，連同近期已開始營運之雍澄軒，本集團「酒店及套房服務組合」之收益將會有所提升。此外，本集團佔有百分之百權益之8度海逸酒店預期於二零零九年落成，將進一步擴大本集團在本港之酒店及套房服務物業組合。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理營業額為港幣二億一千九百萬元(二零零七年—港幣一億八千一百萬元)，其中物業管理收入為港幣一億五千七百萬元(二零零七年—港幣一億五千萬元)，比去年增加港幣七百萬元，而與項目有關服務之收入為港幣六千二百萬元(二零零七年—港幣三千一百萬元)，比去年增加港幣三千一百萬元。

物業管理收益為港幣九千八百萬元(二零零七年—港幣九千三百萬元)，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八千四百萬平方呎，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二零零八年十二月三十一日止全年之股東應佔溢利為港幣一百七十六億六千四百萬元(二零零七年—港幣三百零六億元)。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零零八年十二月三十一日止全年之股東應佔虧損為港幣三億五千一百七十六萬八千元(二零零七年—溢利港幣一億一千七百萬一千元)。

管理層討論及分析(續)

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，本集團根據零售票據發行計劃於本港發行為期三年、五年及十年之票據總額達港幣二十三億元及贖回到期之票據總額達港幣二十七億元。

於二零零八年十月，本集團與一金融機構進行一項交易，以總代價港幣二十一億元將本集團持有之若干海外上市權益證券按起始價轉讓予對方，並授予對方可在三年期滿日以起始價兩倍為行使價之回售期權。本集團預期該已轉讓權益證券的價格不太可能在該三年期間升逾起始價兩倍及回售期權將會被行使，故本集團會繼續承受該已轉讓權益證券於起始價兩倍以下的價格波動風險，因此所收總代價已列為貸款。

於資產負債表結算日，本集團之債券及票據、銀行借款及其他借款(包括上述融資交易及合作發展夥伴借款)總額分別為港幣八十三億元、港幣二百九十八億元及港幣六十一億元，而本集團之總借款為港幣四百四十二億元，較去年年底增加港幣七十七億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣一百一十億元，於二至五年內到期借款為港幣三百二十一億元，及於五年後到期借款為港幣十一億元。

本集團之資本與負債比率於資產負債表結算日約為百分之十六，按本集團淨借款(已扣除銀行存款及定期存款港幣七十二億元)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。於資產負債表結算日，本集團之借款約百分之八十一為港幣；其餘為美元（或已安排貨幣掉期轉為美元）、新加坡元及人民幣，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或股票掛鈎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

於資產負債表結算日，本集團若干附屬公司以總賬面值港幣十億九千七百萬元（二零零七年一港幣十三億一千八百萬元）之資產為銀行貸款額作抵押。

或有負債

於資產負債表結算日，本集團之或有負債如下：

- (1) 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十四億一千萬（二零零七年一港幣十四億二千二百萬元）；及
- (2) 為共同發展公司已動用之銀行借款作出擔保總額達港幣十五億三千四百萬元（二零零七年一港幣三十四億零四百萬元）。

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）約為港幣十四億五千萬。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。

董事個人資料



李嘉誠

李澤鉅

甘慶林

葉德銓

李嘉誠，大紫荊勳章、英帝國KBE爵級司令勳銜、巴拿馬國 Grand Officer of the Order Vasco Nunez de Balboa勳銜、比利時國Commandeur de l'Ordre de Léopold勳銜、法國榮譽軍團司令勳銜、太平紳士，80歲，本集團創辦人，自1971年出任本公司主席，1971年至1998年間擔任公司董事總經理。李嘉誠先生為本公司薪酬委員會主席，自1981年起任上市公司和記黃埔有限公司主席，在港從事商業發展超過50年。

李嘉誠先生曾獲國家委任為香港特別行政區基本法起草委員會委員、港事顧問及香港特別行政區籌備委員會委員，並為國內外多個城市之榮譽市民。李嘉誠先生亦積極參與社會服務及出任多個社團名譽會長。

李嘉誠先生獲北京大學、香港大學、香港科技大學、香港中文大學、香港城市大學、香港公開大學、加拿大卡加里大學及英國劍橋大學頒授名譽博士學位。

李嘉誠先生為本公司董事總經理兼副主席李澤鉅先生之父親及本公司副董事總經理甘慶林先生之襟兄。

李澤鉅，44歲，1985年加入本集團，1993年至1998年間擔任副董事總經理，並分別自1994年及1999年出任本公司副主席及董事總經理。李澤鉅先生同時任和記黃埔有限公司副主席、長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之主席、香港電燈集團有限公司執行董事、赫斯基能源公司之聯席主席(上述公司全部均為上市公司)，以及香港上海滙豐銀行有限公司董事。李澤鉅先生為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會常務委員，同時任香港特別行政區策略發展委員會、大珠三角商務委員會及可持續發展委員會委員，以及香港總商會副主席。李澤鉅先生持有土木工程學士學位及結構工程碩士學位。李澤鉅先生為本公司主席及根據證券及期貨條例第XV部屬本公司主要股東李嘉誠先生的兒子及本公司副董事總經理甘慶林先生之姨甥。

甘慶林，62歲，1993年出任公司副董事總經理。甘先生同時任長江基建集團有限公司集團董事總經理、長江生命科技集團有限公司總裁及行政總監、和記黃埔有限公司及香港電燈集團有限公司之執行董事，以及Spark Infrastructure Group之非執行董事(上述公司全部均為上市公司)。甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員會委員。甘先生持有工程學士學位及工商管理碩士學位。甘先生為本公司主席及根據證券及期貨條例第XV部屬本公司主要股東李嘉誠先生之襟弟及本公司董事總經理兼副主席李澤鉅先生之姨丈。



鍾慎強

鮑綺雲

吳佳慶

趙國雄

葉德銓，56歲，1993年出任本公司執行董事，2005年出任副董事總經理。葉先生同時任長江基建集團有限公司執行董事及副主席、長江生命科技集團有限公司高級副總裁及投資總監、ARA Asset Management Limited (於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、TOM集團有限公司、中國航空技術國際控股有限公司、志鴻科技國際控股有限公司、首長國際企業有限公司及民安(控股)有限公司之非執行董事(上述公司全部均為上市公司)，以及置富產業信託管理人ARA Asset Management (Singapore) Limited及Suntec REIT管理人ARA Trust Management (Suntec) Limited之董事。置富產業信託及Suntec REIT均於新加坡上市。葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

鍾慎強，57歲，1993年出任本公司執行董事。鍾先生為香港註冊建築師，現為中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員。

鮑綺雲，53歲，1982年加入本集團，1993年出任本公司執行董事。鮑小姐為The Li Ka-Shing Unity Trust 之信託人Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust之信託人Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited及另一全權信託之信託人Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。

吳佳慶，52歲，1987年加入本集團，1996年出任本公司執行董事。吳小姐持有美國賓夕凡尼亞大學文學學士學位及美國哈佛大學城市規劃碩士學位。

趙國雄，58歲，1997年加入本集團，2000年出任本公司執行董事。趙先生亦為ARA Asset Management Limited (於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、置富產業信託管理人ARA Asset Management (Singapore) Limited、Suntec REIT管理人ARA Trust Management (Suntec) Limited及泓富產業信託管理人泓富資產管理有限公司之主席。置富產業信託及Suntec REIT於新加坡上市，而泓富產業信託於香港上市。趙先生並擔任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited之董事。趙先生於香港及多個國家累積逾29年的國際地產業務經驗。趙先生為中國人民政治協商會議上海市第十一屆委員會委員及香港地產行政師學會資深會員，持有社會學學士及經濟學學士學位。

董事個人資料(續)



梁肇漢

霍建寧

陸法蘭

周近智

麥理思

郭敦禮

葉元章

梁肇漢，77歲，本公司非執行董事，自1984年出任本公司董事。梁先生於2004年9月調職為本公司非執行董事前為本公司獨立非執行董事。梁先生持有英國南安普敦大學學士(法律)學位，並於2001年7月獲英國南安普敦大學頒授名譽法律博士學位。梁先生是香港特別行政區高等法院律師及中國委託公証人，現為梁肇漢律師樓顧問。梁先生為本公司非執行董事周近智先生之表兄。

霍建寧，57歲，本公司非執行董事，自1985年出任本公司董事。霍先生現任香港電燈集團有限公司主席、和記黃埔有限公司集團董事總經理及長江基建集團有限公司副主席，並擔任和記港陸有限公司、和記電訊國際有限公司、Hutchison Telecommunications (Australia) Limited及Partner Communications Company Ltd.之主席，以及赫斯基能源公司之聯席主席。上文提述之公司全部均為上市公司。霍先生持有文學學士學位及財務管理文憑，並為澳洲特許會計師協會會員。

陸法蘭，57歲，本公司非執行董事，1991年出任本公司董事。陸先生同時任TOM集團有限公司之非執行主席、和記黃埔有限公司集團財務董事，以及長江基建集團有限公司及香港電燈集團有限公司之執行董事，並擔任和記電訊國際有限公司之非執行董事及Hutchison Telecommunications (Australia) Limited、赫斯基能源公司及Partner Communications Company Ltd.之董事。上文提述之公司全部均為上市公司。同時，陸先生為The Li Ka-Shing Unity Trust之信託人Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust之信託人Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited及另一全權信託之信託人Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。陸先生持有文學碩士學位及民事法學士學位，並為加拿大魁北克省及安大略省大律師公會及律師公會會員。

周近智，71歲，本公司非執行董事，自1993年出任本公司董事。周先生於2004年9月調職為本公司非執行董事前為本公司獨立非執行董事。周先生為香港特別行政區高等法院律師及蔡克剛律師事務所顧問。周先生為本公司非執

行董事梁肇漢先生之表弟，並為The Li Ka-Shing Unity Trust之信託人Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust之信託人Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited及另一全權信託之信託人Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。周先生持有倫敦大學法律碩士學位。

麥理思，OBE，73歲，分別自1980年及1985年起擔任本公司執行董事及副主席，直至2005年10月退任有關職務，並自2005年11月起出任本公司非執行董事。麥理思先生同時擔任和記黃埔有限公司、長江基建集團有限公司及香港電燈集團有限公司之非執行董事，該等公司全部均為上市公司。麥理思先生持有經濟碩士學位。

郭敦禮，82歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會委員及薪酬委員會委員，自1989年出任本公司董事。郭先生持有中國上海聖約翰大學的理學士建築學位及英國倫敦建築學系的建築高級文憑，現任 Amara International Investment Corporation、中國信託商業銀行(加拿大)、赫斯基能源公司(為上市公司)及Stanley Kwok Consultants Inc.之董事。



馬世民

周年茂

洪小蓮

王葛鳴

張英潮

關超然

葉元章，85歲，本公司獨立非執行董事，自1993年出任本公司董事。葉先生持有理學碩士機械工程學位，為上市公司太平地氈國際有限公司榮譽總裁。

馬世民，CBE，69歲，本公司獨立非執行董事，自1993年出任公司董事。馬世民先生現任投資管理公司General Enterprise Management Services (International) Limited之主席，同時出任多間香港上市公司之獨立非執行董事，包括安利控股有限公司、東方海外(國際)有限公司及富聯國際集團有限公司。馬世民先生亦為Compagnie Financière Richemont SA、Sino-Forest Corporation及Vodafone Group Plc之董事，該等公司全部均為上市公司。

周年茂，59歲，自1983年出任本公司董事，周先生自1997年4月至2004年10月擔任本公司非執行董事，並自2004年10月起出任本公司獨立非執行董事。周先生現為華業(控股)有限公司主席及董事總經理。

洪小蓮，61歲，1972年3月加入本集團，1985年至2000年8月出任本公司執行董事，2000年9月至2004年10月擔任本公司非執行董事，並自2004年10月起出任本公司獨立非執行董事。

於2007年1月1日，洪女士獲委任為本公司審核委員會委員。洪女士現為中華人民共和國中國人民政治協商會議天津市第十二屆委員會委員；亦為李嘉誠基金會有限公司董事、香港特區政府地產代理監管局委員、香港房屋協會執行委員會委員、香港理工大學顧問委員、香港理工大學企業發展院督導委員及香港童軍總會秘書。洪女士於1999年至2004年間曾任嶺南大學校董。

王葛鳴，DBE，太平紳士，56歲，2001年出任本公司獨立非執行董事，現為本公司薪酬委員會委員。王博士持有美國加州大學(Davis)社會學博士學位，並獲香港中文大學、香港理工大學、香港大學、香港教育學院及加拿大多倫多大學頒授名譽博士學位。王博士現任中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、司法人員推薦委員會成員及策略發展委員會委員。王博士曾任香港特別行政區教育統籌委員會主席，於2007年4月退任有關職務。王博士現為香港青年協會總幹事、香港上海滙豐銀行有限公司非執行董事及3 Italia S.p.A. 董事。

張英潮，61歲，2004年9月出任本公司獨立非執行董事及審核委員會委員。於2007年1月1日，張先生獲委任為本公司審核委員會主席。張先生亦出任其他香港上市公司包括長江基建集團有限公司、中核國際有限公司、志鴻科技國際控股有限公司、新世界百貨中國有限公司、盛高置地(控股)有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事。張先生為倫敦上市公司Worldsec Limited之執行董事及副主席，並曾出任愛爾蘭上市公司FPP Japan Fund Inc (前稱 FPP Golden Asia Fund Inc)之獨立非執行董事。張先生為證券及期貨事務上訴審裁處委員，持有數學學士學位及操作研究管理科碩士學位。

關超然，太平紳士，72歲，自2004年9月出任本公司獨立非執行董事及審核委員會主席，直至2007年1月辭任有關職務，並於2007年3月再度出任本公司獨立非執行董事。關先生為退休執業會計師。關先生獲劍橋大學頒授文學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。關先生為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行及海洋公園公司前任主席，亦曾出任其他上市公司長江生命科技集團有限公司、白花油國際有限公司、新濠國際發展有限公司及信德集團有限公司之獨立非執行董事。

高級管理人員資料

會計部

文嘉強，51歲，企業策略部總監及首席經理，1987年12月加入本集團，並為長江基建集團有限公司副主席及執行董事葉德銓先生之替任董事。於會計、稅務、財務及審計方面累積超過28年經驗。持有經濟學學士學位，並為澳洲特許會計師協會會員。

李樹仁，45歲，高級經理，1987年10月加入本集團，於會計方面累積超過26年經驗。持有管理學深造文憑，並為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會計師及中國註冊會計師協會非執業會員。

吳月芳，60歲，經理，1993年9月加入本集團，於會計及財政方面累積超過36年經驗。持有會計學工商管理學士學位。

建築成本及合約部

關志堅，53歲，首席經理，1990年5月加入本集團，於施工管理及工料測量方面累積超過31年經驗。持有建築工藝及管理學高級文憑，並為註冊專業工程師、英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會專業會員、英國特許建造學會會員、香港工程師學會會員、香港營造師學會會員及特許管理學會會員。

張家誠，50歲，合約經理，1996年11月加入本集團，於工料測量方面累積超過26年經驗。持有建築管理理學碩士學位，並為加拿大工料測量師學會專業工料測量師。

何健忠，53歲，合約經理，2000年3月加入本集團，於工料測量方面累積超過30年經驗。持有建築工藝及管理學高級文憑，並為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

陸偉生，47歲，合約經理，1996年6月加入本集團，於工料測量方面累積超過27年經驗。持有建築學文憑、室內設計文憑及測量學(工料測量)文憑，並為註冊專業測量師、中華人民共和國註冊造價工程師(香港地區)、英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員、英國造價工程師學會會員、香港項目管理學會會員及澳洲項目管理學會會員。

黃德安，45歲，合約經理，1997年5月加入本集團，於工料測量方面累積超過21年經驗。持有建築學應用科學學士學位，並為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會專業會員。

邱湛平，49歲，合約經理，1987年6月加入本集團，於工料測量方面累積超過27年經驗。持有工料測量學高級文憑，並為英國皇家特許測量師學會專業會員。

主席辦公室

區小燕，46歲，經理，1990年2月加入本集團，於辦公室行政及公益項目管理方面累積超過24年經驗。持有文學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為英國特許秘書及行政人員公會會員。

余淑珍，48歲，經理兼主席秘書，1993年3月加入本集團，於秘書及辦公室管理方面累積超過29年經驗。持有社會科學學士學位。

中國部

北京

陳悅明，49歲，總經理(北京寶苑房地產開發有限公司及北京長樂房地產開發有限公司)，1992年10月加入本集團，並為長實(中國)投資有限公司總經理。於地產發展方面累積超過24年經驗。持有建築學理學士學位、建築學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員，現為中國人民政治協商會議(北京市東城區)委員。

梁守勇，46歲，項目經理(長樂項目)，1997年5月加入本集團，於項目管理方面累積超過20年經驗。持有建築學理學士學位及建築學士學位，並為註冊建築師，亦為香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

北京辦事處

王琦，45歲，經理(業務發展)，1991年9月加入長江集團，於業務發展方面累積超過23年經驗。為公司北京辦事處之首席代表，並為北京東方廣場有限公司之副總經理兼首席公司事務官。持有管理科學碩士學位。

廣州

鄧錫偉，49歲，項目經理(廣州項目)，1986年11月加入本集團，並為廣州御湖房地產發展有限公司總經理。於項目管理方面累積超過23年經驗。持有環境工程管理碩士學位及行政人員工商管理碩士學位，並為特許建造師、香港工程師學會會員及香港營造師學會會員。

林家強，51歲，項目經理(廣州項目)，1994年6月加入本集團，於項目管理方面累積超過31年經驗。持有營造工藝高級證書。

胡國良，52歲，財務經理(廣州項目)，2008年5月加入本集團，於會計方面累積超過32年經驗。持有中國法律文憑及中國外商投資企業財務總監及財務主管深造文憑。

上海

林煜，40歲，項目經理(上海項目)，1998年6月加入本集團，並為上海長潤江和房地產發展有限公司總經理。於項目管理方面累積超過15年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位、建築學碩士學位、工商管理碩士學位及策劃管理學深造文憑，並為註冊建築師、香港建築師學會會員及具備中華人民共和國一級註冊建築師資格。

馬清芝，50歲，項目經理(上海項目)，2007年8月加入本集團，並為上海長大房地產有限公司、上海聯雅投資諮詢有限公司及上海和雅房地產開發有限公司之總經理。於項目管理方面累積超過22年經驗。持有建築及結構設計學理學士(榮譽)學位及建築文憑，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、皇家英國建築師學會會員及香港建築師學會會員。

歐浩佳，53歲，財務經理(上海項目)，1994年9月加入本集團，於會計方面累積超過21年經驗。為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員、特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會計師。

張永昌，59歲，機電工程經理(上海項目)，2006年12月加入本集團，於機電工程方面累積超過34年經驗。持有工程管理學理學碩士學位，並為英國屋宇設備工程師學會會員及香港工程師學會會員。

中國酒店

許統強，46歲，業務發展經理(中國酒店)，1994年1月加入本集團，為北京麗都飯店有限公司之總經理，於會計、酒店及物業管理方面累積超過25年經驗。持有工商管理碩士學位。

李智健，46歲，業務發展經理(中國酒店)，1998年8月加入本集團，專責本集團於沈陽麗都喜來登飯店之投資，於會計、酒店管理及物業發展方面累積超過24年經驗。持有社會

科學學士(榮譽)學位，並為中國註冊會計師協會會員、香港會計師公會會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員，現為中國人民政治協商會議(瀋陽市)委員。

朱汝輝，56歲，業務發展經理(中國酒店)，1994年7月加入本集團，專責本集團於成都天府麗都喜來登飯店之投資，於財務、會計、審計、酒店管理以及業務發展方面累積超過30年經驗。持有經濟學文學士學位及工商管理商學士學位，並為公認管理會計師。

張秀英，47歲，財務經理(中國酒店)，2000年8月加入本集團，為北京麗都飯店有限公司之公司財務副總監，於會計方面累積超過26年經驗。持有公司秘書及行政學高級證書，並為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

伍學良，53歲，項目經理(中國酒店)，1998年6月加入本集團，為沈陽麗都商務有限公司之項目經理，於酒店建築、機電及物業管理方面累積超過34年經驗。

公司秘書處

楊逸芝，48歲，企業策略部總監及公司秘書，1994年8月加入本集團，於企業及商業法律、上市條例、法規及企業融資監管與公司秘書事務上累積超過24年經驗。楊小姐亦為長江基建集團有限公司集團董事總經理甘慶林先生之替任董事、長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之公司秘書，以及ARA Asset Management (Singapore) Limited之董事。楊小姐為證券及期貨事務監察委員會雙重存檔事宜顧問小組委員、稅務上訴委員會委員，以及重寫《公司條例》諮詢小組成員，並於2005年至2007年間擔任香港特別行政區(「香港特區」)政府中央政策組之非全職顧問。楊小姐為香港特區高等法院律師及英格蘭和威爾斯最高法院律師，並為香港特許秘書公會資深會士及英國特許秘書及行政人員公會資深會員，持有財務學理學碩士學位、工商管理碩士學位及法律學士學位。

包婷婷，35歲，高級經理，2008年11月加入本集團，於企業融資及商業法律事務、企業上市、公司監管及合規方面累積超過10年經驗。持有會計及財務商學士及法學碩士(公司法與金融法)，並為澳洲會計師公會執業會計師及香港特別行政區高等法院律師。

謝楓儀，34歲，高級經理，2002年9月加入本集團，於法律事務方面累積超過11年經驗。持有法律學士學位，並為香港特別行政區高等法院律師、英格蘭和威爾斯最高法院律師、香港律師會會員及英格蘭和威爾斯律師公會會員。

高級管理人員資料(續)

吳志樑，35歲，經理，2007年3月加入本集團，於法律事務方面累積超過10年經驗。持有法學士學位，並為香港特別行政區高等法院律師。

陳小燕，38歲，經理，2007年4月加入本集團，於公司秘書、會計、財務及審計方面累積超過15年經驗。持有會計學理學碩士學位及中國商業法律深造文憑，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

鄭淑芷，37歲，經理，2004年9月加入本集團，於公司秘書方面累積超過13年經驗。持有工商管理學士(榮譽)學位，並為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

陳灝才，44歲，經理，1997年3月加入本集團，於公司秘書方面累積超過18年經驗。持有商業碩士學位，並為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

建築水準審核部

徐英傑，49歲，經理，1976年3月加入本集團，於機電工程及樓宇品質管理方面累積超過28年經驗，持有設施管理理學碩士學位，並為國際物業設施管理協會之認可物業設施經理及會員。

企業事務部

唐慧慈，48歲，企業事務總監，1999年3月加入本集團，亦為長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之企業事務總監，於公共關係、市場傳訊及企業事務方面累積超過24年經驗。持有工商管理學士學位。

徐秀婉，45歲，副首席經理，2005年8月加入本集團，於廣告及市場傳訊方面累積超過20年經驗。持有新聞學文憑。

張婉媚，40歲，副首席經理，1999年3月加入本集團，於公共關係及企業傳訊方面累積超過18年經驗。持有哲學文學士(榮譽)學位。

黎敏儀，41歲，高級市場傳訊經理，1995年4月加入本集團，於廣告及市場傳訊方面累積超過17年經驗。持有工商管理學士(榮譽)學位。

張靄琳，35歲，企業事務經理，2003年5月加入本集團，於公共關係及企業傳訊方面累積超過12年經驗。持有新聞與傳播社會科學學士(榮譽)學位。

黃麗婷，31歲，市場傳訊經理，2007年10月加入本集團，於市場傳訊方面累積超過5年經驗。持有數學、統計及電子計算高級文憑及統計及電子計算理學士(榮譽)。

企業業務發展

馬勵志，41歲，企業策略部總監及首席經理，1996年2月加入本集團，並為尚乘財富策劃有限公司、滙網集團有限公司、長江信息有限公司、北京網聯無限技術發展有限公司、經絡集團(香港)有限公司之董事，並任和記電訊國際有限公司執行董事黃景輝先生之替任董事、民安(控股)有限公司及泓富產業信託管理人泓富資產管理有限公司之非執行董事，亦為置富產業信託管理人ARA Asset Management (Singapore) Limited及Suntec REIT 管理人ARA Trust Management (Suntec) Limited 董事葉德銓先生之替任董事。泓富產業信託於香港聯合交易所有限公司上市，而置富產業信託及Suntec REIT於新加坡證券交易所上市。馬先生於銀行業務、投資及投資組合管理、房地產發展及市場推廣及科技相關項目及服務管理方面累積超過19年經驗。持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。現為香港明愛財務委員會及接待服務委員會委員及香港童軍總會財務委員會委員，亦為加拿大英屬哥倫比亞大學Chancellor's Circle成員及其文學院顧問委員會委員。

李光宏，38歲，副首席經理，2000年8月加入長江集團，並為電聯網絡香港有限公司、Videofone Company Limited、Videofone International Limited及北京網聯無限技術發展有限公司之董事。於銀行業務、投資及科技相關項目管理方面累積超過16年經驗。持有理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為特許財經分析師、CFA Institute 會員及香港財經分析師學會會員。

陳卓文，37歲，高級經理，2000年7月加入長江集團，於財務、投資及業務發展方面累積超過14年經驗。持有會計學學士(榮譽)學位及會計及財務學理學碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

劉俊瑜，29歲，經理，2000年8月加入長江集團，於業務發展方面累積超過8年經驗。持有理學士學位、商業學士學位及國際關係學碩士學位。

推廣創作部

梁婉君，40歲，高級經理，1995年7月加入本集團，於設計、宣傳、市場調查及物業銷售方面累積超過15年經驗。持有市場及財務學商學士學位。

陳義，41歲，設計經理，2006年11月加入本集團，於設計、廣告及宣傳方面累積超過15年經驗。持有平面設計文學士學位。

發展部

沈惠儀，57歲，首席經理(建築工程管理)，1989年9月加入本集團，於項目管理方面累積超過27年經驗。持有社會學文學士學位及建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

陳浩基，36歲，策劃經理，2003年6月加入本集團，於項目管理方面累積超過10年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

陳漢成，47歲，策劃經理，1995年12月加入本集團，於建築及項目管理方面累積超過22年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

陳國強，41歲，策劃經理，1997年5月加入本集團，於項目管理方面累積超過15年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位、建築學碩士學位及數碼科技管理學工商管理碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、香港建築師學會會員及特許仲裁司學會會員。

朱德光，48歲，策劃經理，1998年6月加入本集團，於建築及項目管理方面累積超過24年經驗。持有建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、澳洲皇家建築師協會會員及香港建築師學會會員。

梁振鋒，50歲，策劃經理，1995年5月加入本集團，於項目管理方面累積超過25年經驗。持有土木工程學士(榮譽)學位及建築管理文憑。

梁仲平，41歲，策劃經理，2003年11月加入本集團，於項目管理方面累積超過13年經驗。持有建築學理學士(榮譽)學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

盧建業，45歲，策劃經理，1999年1月加入本集團，於項目管理方面累積超過19年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、皇家英國建築師學會會員、香港建築師學會會員及特許仲裁司學會副會員。

潘泳昭，45歲，策劃經理(結構)，1999年9月加入本集團，於項目管理/結構工程方面累積超過21年經驗。持有土木工程學士(榮譽)學位，並為特許工程師、註冊專業工程師、註冊結構工程師、香港工程師學會會員及結構工程師學會會員。

姚志偉，37歲，策劃經理，2001年6月加入本集團，於項目管理方面累積超過12年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位、建築學碩士學位及建築策劃管理學研究文憑，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、香港建築師學會會員及香港營造師學會會員。

麥國強，47歲，高級營造經理，1994年1月加入本集團，於建築工程管理方面累積超過26年經驗。持有建築管理深造文憑。

黃賢理，52歲，高級營造經理，1989年11月加入本集團，於建築工程管理方面累積超過23年經驗。持有建築工藝及管理學高級文憑。

機電工程部

羅建興，47歲，高級經理，2003年4月加入本集團，於機電工程方面累積超過22年經驗。持有建築策劃管理學理學碩士學位，並為特許工程師、註冊專業工程師、英國屋宇設備工程師學會資深會員、英國工程技術學會資深會員及香港工程師學會資深會員。

高級管理人員資料(續)

財務部

甄達安，50歲，財務總監，1988年加入長江集團，並為長江基建集團有限公司之執行董事及營運總監及香港電燈集團有限公司之執行董事，於會計及財務管理方面累積超過25年經驗，持有文學碩士學位及工商管理碩士學位，並為蘇格蘭特許會計師協會會員及香港會計師公會會計師。

人力資源及行政部

龐瑤琪，53歲，首席經理，2001年9月加入本集團，於人力資源及行政管理方面累積超過29年經驗，為香港管理專業協會會員及香港人力資源管理學會會員。

鮑笑容，52歲，高級經理(行政)，1977年12月加入本集團，於辦公室行政管理方面累積超過31年經驗，為香港人力資源管理學會會員。

吳寶隆，47歲，經理(行政)，1993年11月加入本集團，於辦公室行政管理方面累積超過24年經驗，持有社會科學學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位。

曾志倫，40歲，經理(人力資源)，2002年4月加入本集團，於人力資源管理方面累積超過16年經驗，持有酒店管理學文學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為香港人力資源管理學會會員。

資訊科技部

林文輝，41歲，高級經理，2000年8月加入長江集團，於資訊科技及電訊方面累積超過17年經驗。持有電子學理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位。

翁永雄，38歲，系統經理，1994年11月加入本集團，於資訊科技管理方面累積超過14年經驗。持有電腦科學理學士(榮譽)學位，並為香港電腦學會會員。

內部審計部

李金源，53歲，高級經理，1987年11月加入本集團，於審計方面累積超過31年經驗，持有工商管理學理學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會計師。

謝俊偉，42歲，高級經理，2009年1月加入本集團，於審計方面累積超過17年經驗。持有工商管理碩士學位、資訊系統管理學理學碩士學位及投資管理學理學碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會計師。

租務部

黃思行，45歲，副首席經理(租務)，1990年6月加入本集團，並為長江實業地產投資有限公司之董事。於商場租務管理方面累積超過23年經驗。持有歷史學文學士(榮譽)學位及設施管理學理學碩士學位。

李寶珠，48歲，高級租務經理，2003年10月加入本集團，於商場租務管理方面累積超過27年經驗。持有商業學文憑。

黃苓斐，47歲，高級租務經理，2002年9月加入本集團，於租務管理方面累積超過20年經驗。

鄧志勇，38歲，租務經理，2008年4月加入本集團，於物業租務管理方面累積超過12年經驗。持有地產商務學士及工商管理學理學士學位，並為澳洲地產學會及香港測量師學會會員。

馮錦新，48歲，租務經理，2007年6月加入本集團，於商場租務管理方面累積超過22年經驗。持有文學士學位及房屋管理學理學士學位，並為註冊專業房屋經理、英國特許市務學會會員、英國特許房屋經理學會會員、香港房屋經理學會會員及香港地產行政學會會員。

林家利，35歲，租務經理，2007年8月加入本集團，於商場租務管理方面累積超過12年經驗。

吳國良，47歲，經理(進達車場)，2007年10月加入本集團，於車場管理方面累積超過16年經驗。持有工程理學士(榮譽)學位及工商管理深造文憑。

法律部

葉建明，56歲，首席經理，1985年7月加入本集團，於法律事務方面累積超過25年經驗。持有經濟學文憑。

王鳳琼，49歲，高級法律經理，1998年6月加入本集團，於法律事務方面累積超過24年經驗。持有法律學士(榮譽)學位及法律學深造證書，並為香港特別行政區高等法院律師。

經理

馮志慧，45歲，經理，2000年4月加入本集團，於財務管理及投資方面累積超過19年經驗。持有社會科學學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為特許財經分析師、CFA Institute 會員及香港財經分析師學會會員。

物業投資及估價部

趙少琴，42歲，助理首席經理，1997年2月加入本集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過19年經驗。持有產業管理理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為註冊專業測量師及香港測量師學會專業會員。

陳文偉，46歲，高級經理，1994年1月加入本集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過19年經驗。持有電力工程學理學士(榮譽)學位、工商管理碩士學位及土地管理學理學碩士學位，並為註冊專業測量師、英國皇家測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

何廣毅，45歲，高級經理，2005年7月加入本集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過18年經驗。持有產業管理理學士(榮譽)學位及國際房地產理學碩士學位，並為註冊專業測量師、英國皇家測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

梁漢文，37歲，經理，1996年5月加入本集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過14年經驗。持有社會科學學士(榮譽)學位，並為香港測量師學會專業會員。

營業部

劉啟文，50歲，副首席經理(營業)，1981年6月加入本集團，並為長江實業地產投資有限公司之董事。於物業銷售方面累積超過30年經驗。

郭子威，43歲，副首席經理(營業)，1989年5月加入本集團，並為長江實業地產投資有限公司之董事。於物業銷售方面累積超過20年經驗。持有工商管理市場學理學士學位。

黃思聰，47歲，副首席經理(營業)，1994年1月加入本集團，並為長江實業地產投資有限公司之董事。於物業銷售方面累積超過13年經驗。持有工商管理碩士學位。

袁添鴻，51歲，高級營業經理，1984年3月加入本集團，於廣告、市場推廣及物業銷售方面累積超過27年經驗。持有傳理系文憑，並為英國特許市務學會附屬會員(專業)。

曹皎明，40歲，營業經理，1995年5月加入本集團，於物業銷售方面累積超過14年經驗。持有工商管理理學士學位。

封海倫，38歲，營業經理，2001年3月加入本集團，於物業銷售方面累積超過15年經驗。持有酒店及膳食管理學高級文憑。

楊聰永，40歲，營業經理，2002年6月加入本集團，於物業銷售及市場研究方面累積超過15年經驗。持有商業學士學位及地產行政專業文憑。

吳翠霞，45歲，經理(營業行政)，1990年12月加入本集團，於營業行政管理方面累積超過22年經驗。持有歷史文學士學位。

戴美玲，50歲，經理(顧客服務)，1985年8月加入本集團，於顧客服務方面累積超過23年經驗。

王藹玲，40歲，經理(營業行政)，1996年5月加入本集團，於營業行政管理方面累積超過15年經驗。持有文學士學位。

營業部 — 物業管理

何廣輝，46歲，助理首席經理(物業管理)，1994年9月加入本集團，並為 Goodwell-Fortune Property Services Limited 及 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 之董事。於物業管理方面累積超過23年經驗。持有地產行政專業文憑。

黃和木，49歲，經理(物業管理)，1987年5月加入本集團，並為 Goodwell-Fortune Property Services Limited 之董事。於物業管理方面累積超過26年經驗。持有商業學文學士(榮譽)學位及測量學研究文憑(房地產發展)。

風險因素

集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景均可能會受到與集團業務有關的風險及不明朗因素所影響。集團認為，下列因素可能會導致集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並不全面或未能詳錄所有因素，以及除下列風險外，亦可能存在其他集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。此外，本年報並不構成向閣下提供投資於本公司股份之建議或意見，投資者於投資本公司股份前，應自行作出判斷或諮詢其投資顧問。

環球金融及信貸衝擊

美國次按問題於二零零八年引發的金融及信貸衝擊蔓延環球市場，對世界不同國家及經濟領域同時造成前所未見之深遠負面影響，在環球信貸緊縮下，新興市場及多個已發展國家均被波及，以致股市波幅擴大、失業率上升及經濟活動放緩。集團的多元化業務遍及全球54個國家，倘不利經濟因素於集團經營業務之國家及地區持續，則有可能對集團之財務狀況或潛在收入、資產值及負債構成不良影響。

物業發展

發展及擁有物業一般存在風險，其中包括未能按優惠條款獲取融資發展物業、物業建築未能按照原定時間表或預算完成、物業建築完成時未能獲得長期融資、已發展物業未能按獲利的條款出售或出租、其他發展商或物業業主激烈競爭導致物業空置或無法按有利條款出售或出租、物業買家或租戶或會違約、持作出租用途的物業或需定期裝修、維修及再出租、現有租約無法續租或重新出租樓面，以及物業市道會受環境法例及規定、分區法規及其他政府規則及財政政策轉變所影響。物業價值及租金價值亦可能受不同因素所影響，包括政治發展、政府法規、規劃及稅務法律轉變、利率及消費價格水平以及整體物業供應等。

一般而言，物業投資屬非流動資產，因而或會限制集團及時出售物業套現之能力。

此外，本港未發展土地之供應有限，因此不易取得面積龐大之適用土地。於內地，近乎所有土地供應均由政府機構監控，獲取土地使用權須向有關政府機構支付地價。於其他海外市場購買土地可能須遵從其他不同的監管要求或限制。因此，物業發展商(包括集團)的業務前景可能受到本港、內地及其他海外市場的優質土地供應量及價格水平所影響。

此外，物業或會因火災或其他原因導致損毀，集團可能面對與公共法律責任索償有關的潛在風險，因保險賠償額未能全數補足有關損失（包括租金損失）而影響其財務狀況或營運業績。另外尚有因戰爭及地震引致其他損失的可能，而集團未能就此等損失以合理價格獲得承保或根本不獲承保。一旦損失未獲承保或超過受保上限，所須承擔之賠償或會對物業資本回報構成影響。集團亦須承擔與物業有關之任何債務或其他財務責任例如已承諾之資本開支。此外，須每年續訂保單並就受保條款進行洽商，因此集團須面對保險市場之波動風險，包括保險費率有可能調升。

行業趨勢及利率

集團所從事行業的趨勢，包括物業市場的氣氛及狀況、香港物業價值、證券投資市場價格、外幣匯率及利率週期均可能對集團業績構成重大影響。不能保證集團日後面對的行業趨勢與利率變化，不會對集團的財務狀況或營運業績造成不利影響。

集團的財務及庫務收入尤其取決於資本市場、利率及外幣匯率、環球經濟及市場狀況，因此不能保證該等狀況的變動不會對集團的財務狀況或營運業績造成不利影響。金融市場之波動亦可對集團的財務及庫務收入造成不利影響。

市場競爭激烈

集團各主要業務在其營運的市場內均面對激烈競爭。新營運商加入市場及現有競爭對手的價格競爭加劇，均可能對集團的財務狀況或營運業績造成不利影響。集團面對的競爭風險包括(a)在本港、內地及其他海外市場從物業投資與發展的發展商日益增加，可能影響集團的市場佔有率及回報；及(b)其他發展商料將持續帶來激烈競爭與價格壓力，並可能對集團業務的財務表現造成不利影響。

外幣波動

集團以港元作為報告業績的貨幣單位，但其不同的附屬公司、聯營公司及合營企業可能以其他貨幣作為收支貨幣。因此，此等附屬公司、聯營公司及合營企業的賬目折算、盈利匯出、股權投資與貸款的匯價波動均可能影響集團的表現。儘管集團已監控其面對的外幣風險，惟經營業務中所使用的貨幣兌港元匯價之貶值或波動，仍可能對集團的財務狀況或營運業績造成不利影響。

風險因素(續)

策略夥伴

集團部分業務透過其分攤控制權(全部或部分)的非全資附屬公司、聯營公司及合營企業經營，並與其他策略或業務夥伴組成策略聯盟。不能保證任何該等策略或業務夥伴日後將願意繼續保持與集團的關係，或集團將能繼續執行對其非全資附屬公司、聯營公司與合營企業及其營運市場的既定策略。此外，集團的合營夥伴可能(a)擁有與集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)作出不符合集團政策或目標的行動；(c)出現股權控制變動；(d)出現財務或其他困難；或(e)不能或不願意履行其合營責任，此等情況均可能影響集團的財務狀況或營運業績。

本地、內地及國際法規的影響

集團在不同國家及城市面對當地的業務風險，該等風險可能對集團業務在有關市場之財務狀況、營運業績及發展前景造成重大影響。集團投資於全球多個國家及城市，現已並可能日益承受本地、內地或國際上各種政治、社會、法律、稅務、監管與環境規定不時轉變的影響。此外，政府制訂新政策或措施，無論是財政、稅務、監管、環境或其他影響競爭力的變動，均可能導致額外或預計以外的資本開支的增加，及對集團業務的整體投資回報帶來風險，並可能阻延或妨礙其商業營運而導致收入與溢利蒙受損失。

新會計準則的影響

香港會計師公會(「會計師公會」)不時頒佈新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。隨著會計準則持續發展，會計師公會日後可能再頒佈新訂及經修訂之香港財務報告準則，而集團可能需要採納新會計政策，對集團的財務狀況或營運業績或會造成重大影響。

爆發高傳染性疾病

二零零三年香港、內地，以至其他地方曾爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)。沙士爆發對受影響地區的經濟構成重大不利影響。不能保證未來不會再度全球爆發嚴重傳染性疾病如禽流感。倘發生類似情況，集團的業務及營運業績或會承受重大的不利影響。

關連交易

和記黃埔有限公司(「和記黃埔」)亦於香港聯合交易所有限公司上市。集團相信其與和記黃埔之關係對其業務有重大優勢，惟亦構成按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所界定之各項關連交易。因此，集團與和記黃埔、其附屬公司或聯繫人所進行之交易均構成關連交易，除非獲得豁免，否則須遵守上市規則的有關要求，包括刊發公佈、於股東大會上獲得獨立股東批准，以及於年報及帳目內作出披露。獨立股東批准之要求可能會引致不可預知的情況，以致妨礙集團業務活動及增加其風險。獨立股東亦可能作出不符合集團利益之行動。

集團之財務狀況或營運業績受和記黃埔集團之財務狀況或營運業績影響

集團持有和記黃埔集團約49.9%權益。和記黃埔集團於世界各地超過50個國家經營業務，因此其財務狀況及營運業績可能受到當地市場狀況及經濟，以及對其提出之訴訟所影響。和記黃埔集團之財務狀況及營運業績對集團之財務狀況及營運業績構成重大影響。此外，和記黃埔集團之核心業務有別於集團之核心業務，因此，集團亦間接承受和記黃埔集團所面對之風險。

過往表現及前瞻性陳述

本年報內所載集團往年之表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證集團日後之業績。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔(a)更正或更新本年報所載前瞻性陳述或意見之任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

董事會報告

董事會同仁謹將本集團董事會報告及刊於第114頁至152頁內截至二零零八年十二月三十一日止年度已審核之財務報表送呈各股東省覽。

主要業務

本公司主要業務為股份投資及項目管理。附屬公司則為物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理及證券投資。

業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止全年度之業績詳列於第114頁之綜合損益計算表。

董事會現建議開派末期息每股港幣一元九角五分。上述股息連同二零零八年十月十日已派發之中期息每股港幣五角，全年度之派息每股共為港幣二元四角五分。

固定資產

年度內固定資產之變動情況詳列於財務報表附註第(8)項內。

儲備

年度內本公司及集團儲備之變動情況分別詳列於財務報表附註第(22)項及第117頁之綜合權益變動表內。

集團財政概要

本集團過去十年之業績、資產及負債撮列於第2頁。

物業

本集團所擁有主要物業之資料詳列於第108頁至113頁。

董事

本公司董事會成員芳名列於第160頁。董事個人資料列於第24頁至27頁。

遵照本公司組織章程細則，本公司董事(包括非執行董事)須於每年股東週年大會上輪流告退。甘慶林先生、吳佳慶小姐、霍建寧先生、陸法蘭先生、麥理思先生、郭敦禮先生及洪小蓮女士將告退，但如於應屆股東週年大會再度被選，願繼續連任。

各獨立非執行董事已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引屬獨立人士。

披露權益資料

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 於股份之好倉

(a) 本公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	受控制公司之權益及 全權信託之成立人	-	-	74,249,000 (附註1)	857,794,744 (附註2)	932,043,744	40.24%
李澤鉅	實益擁有人、子女或配偶 權益、受控制公司之權益 及信託受益人	220,000	100,000	1,529,000 (附註4)	857,794,744 (附註2)	859,643,744	37.11%
甘慶林	實益擁有人	10,000	-	-	-	10,000	0.0004%
梁肇漢	實益擁有人及子女或 配偶權益	635,500	64,500	-	-	700,000	0.03%
周近智	實益擁有人	65,600	-	-	-	65,600	0.003%
麥理思	實益擁有人、子女或配偶 權益及信託受益人	56,000	10,000	-	184,000 (附註5)	250,000	0.01%
葉元章	子女或配偶權益	-	384,000	-	-	384,000	0.02%
馬世民	實益擁有人	74,000	-	-	-	74,000	0.003%
洪小蓮	實益擁有人	20,000	-	-	-	20,000	0.0009%

董事會報告(續)

(b) 相聯法團

和記黃埔有限公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	受控制公司之權益及 全權信託之成立人	-	-	49,177,000 (附註1)	2,141,698,773 (附註3)	2,190,875,773	51.38%
李澤鉅	受控制公司之權益及 信託受益人	-	-	1,086,770 (附註4)	2,141,698,773 (附註3)	2,142,785,543	50.26%
甘慶林	實益擁有人及子女或 配偶權益	60,000	40,000	-	-	100,000	0.002%
梁肇漢	實益擁有人及子女或 配偶權益	11,000	28,600	-	-	39,600	0.0009%
霍建寧	受控制公司之權益	-	-	4,310,875 (附註7)	-	4,310,875	0.10%
陸法蘭	實益擁有人	50,000	-	-	-	50,000	0.001%
周近智	實益擁有人	49,931	-	-	-	49,931	0.001%
麥理思	實益擁有人、子女或配偶 權益及全權信託之成立人 及受益人	40,000	9,900	-	950,100 (附註6)	1,000,000	0.02%
葉元章	子女或配偶權益	-	124,000	-	-	124,000	0.003%
周年茂	實益擁有人	97	-	-	-	97	≈ 0%
洪小蓮	實益擁有人	34,000	-	-	-	34,000	0.0008%

長江基建集團有限公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	1,912,109,945 (附註9)	1,912,109,945	84.82%
李澤鉅	信託受益人	-	-	-	1,912,109,945 (附註9)	1,912,109,945	84.82%
甘慶林	實益擁有人	100,000	-	-	-	100,000	0.004%

長江生命科技集團有限公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	4,355,634,570 (附註10)	4,355,634,570	45.31%
李澤鉅	實益擁有人及信託受益人	2,250,000	-	-	4,355,634,570 (附註10)	4,357,884,570	45.34%
甘慶林	子女或配偶權益	-	6,225,000	-	-	6,225,000	0.06%
葉德銓	實益擁有人	2,250,000	-	-	-	2,250,000	0.02%
鍾慎強	實益擁有人	375,000	-	-	-	375,000	0.004%
鮑綺雲	實益擁有人	900,000	-	-	-	900,000	0.009%
吳佳慶	實益擁有人	1,125,000	-	-	-	1,125,000	0.01%
梁肇漢	實益擁有人、子女或配偶 權益及受控制公司之權益	1,688,130	2,000	2,970 (附註8)	-	1,693,100	0.017%
霍建寧	受控制公司之權益	-	-	1,500,000 (附註7)	-	1,500,000	0.015%
陸法蘭	實益擁有人	900,000	-	-	-	900,000	0.009%
周近智	實益擁有人	903,936	-	-	-	903,936	0.009%
麥理思	實益擁有人、子女或配偶 權益及信託受益人	753,360	600	-	11,040 (附註5)	765,000	0.008%
郭敦禮	子女或配偶權益	-	200,000	-	-	200,000	0.002%
洪小蓮	實益擁有人	9,000	-	-	-	9,000	≈ 0%

董事會報告(續)

其他相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
美地有限公司	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	100,000,000 (附註13)	100,000,000	100%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	100,000,000 (附註13)	100,000,000	100%
Jabrin Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	10,000 (附註13)	10,000	100%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	10,000 (附註13)	10,000	100%
Kobert Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	4,900 (附註13)	4,900	100%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	4,900 (附註13)	4,900	100%
青衣地產 有限公司	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	3,150,000 (附註13)	3,150,000	100%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	3,150,000 (附註13)	3,150,000	100%
Tosbo Limited	李嘉誠	受控制公司之權益及 全權信託之成立人	-	-	4 (附註1)	6 (附註14)	10	100%
和記港陸 有限公司	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	6,399,728,952 (附註12)	6,399,728,952	71.50%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	6,399,728,952 (附註12)	6,399,728,952	71.50%
	霍建寧	受控制公司之權益	-	-	5,000,000 (附註7)	-	5,000,000	0.05%
Hutchison Telecom- munications (Australia) Limited	霍建寧	實益擁有人及 受控制公司 之權益	4,100,000	-	1,000,000 (附註7)	-	5,100,000	0.68%
	陸法蘭	實益擁有人	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.13%
民安(控股) 有限公司	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	609,290,000 (附註15)	609,290,000	20.96%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	609,290,000 (附註15)	609,290,000	20.96%

公司名稱	董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
和記電訊 國際有限 公司	李嘉誠	受控制公司之權益及 全權信託之成立人	-	-	266,621,499 (附註1)	2,958,068,120 (附註16)	3,224,689,619	66.98%
	李澤鉅	受控制公司之權益及 信託受益人	-	-	2,519,250 (附註4)	2,958,068,120 (附註16)	2,960,587,370	61.49%
	霍建寧	受控制公司之權益	-	-	1,202,380 (附註7)	-	1,202,380	0.025%
	麥理思	實益擁有人及子女 或配偶權益	13,201	132	-	-	13,333	0.0003%

2. 於相關股份之好倉

公司名稱	董事姓名	身份	相關股份股數				總數
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
長江基建集團 有限公司	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	2 (附註11)	2
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	2 (附註11)	2
和記電訊國際 有限公司	陸法蘭	實益擁有人	255,000 (附註17)	-	-	-	255,000
Partner Communications Company Ltd.	霍建寧	受控制公司之權益	-	-	225,000 (附註18)	-	225,000
	麥理思	實益擁有人	25,000 (附註19)	-	-	-	25,000

董事會報告(續)

3. 於債權證之好倉

公司名稱	董事姓名	身份	債權證數額				總數
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
Hutchison Whampoa Finance (CI) Limited	李嘉誠	受控制公司之權益	-	-	30,200,000美元 於2037年到期、 息率6.988%之票據 (附註1)	-	30,200,000美元 於2037年到期、 息率6.988%之票據
Hutchison Whampoa International (01/11) Limited	李澤鉅	受控制公司之權益	-	-	12,000,000美元 於2011年到期、 息率7%之票據 (附註4)	-	12,000,000美元 於2011年到期、 息率7%之票據
Hutchison Whampoa International (03/13) Limited	李澤鉅	受控制公司之權益	-	-	21,000,000美元 於2013年到期、 息率6.5%之票據 (附註4)	-	21,000,000美元 於2013年到期、 息率6.5%之票據
	霍建寧	受控制公司之權益	-	-	2,500,000美元 於2013年到期、 息率6.5%之票據 (附註7)	-	2,500,000美元 於2013年到期、 息率6.5%之票據
Hutchison Whampoa International (03/33) Limited	李澤鉅	受控制公司之權益	-	-	8,000,000美元 於2014年到期、 息率6.25%之票據 (附註4)	-	8,000,000美元 於2014年到期、 息率6.25%之票據
		受控制公司之權益	-	-	15,000,000美元 於2033年到期、 息率7.45%之票據 (附註4)	-	15,000,000美元 於2033年到期、 息率7.45%之票據
	霍建寧	受控制公司之權益	-	-	2,500,000美元 於2010年到期、 息率5.45%之票據 (附註7)	-	2,500,000美元 於2010年到期、 息率5.45%之票據
		受控制公司之權益	-	-	2,500,000美元 於2014年到期、 息率6.25%之票據 (附註7)	-	2,500,000美元 於2014年到期、 息率6.25%之票據
		受控制公司之權益	-	-	2,000,000美元 於2033年到期、 息率7.45%之票據 (附註7)	-	2,000,000美元 於2033年到期、 息率7.45%之票據

附註：

- (1) 該等權益由李嘉誠先生擁有全部已發行股本之若干公司持有。
- (2) 上述兩處所提及之 857,794,744 股本公司股份，實指同一股份權益。李嘉誠先生是 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」)及另一全權信託(「DT2」)之財產授予人。Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」，為 DT1 之信託人)及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」，為 DT2 之信託人)各自持有若干 The Li Ka-Shing Unity Trust (「UT1」)單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1 及 DT2 之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，及李澤楷先生。Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」)以 UT1 信託人身份及若干同為 TUT1 以 UT1 信託人身份控制之公司(「TUT1 相關公司」)合共擁有該批 857,794,744 股股份。

TUT1 及 DT1 與 DT2 信託人之全部已發行股本由 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited (「Unity Holdco」)擁有。李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有 Unity Holdco 三分之一全部已發行股本。TUT1 擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向 Unity Holdco 或上文所述之 Unity Holdco 股份持有人李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為 DT1 及 DT2 之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為 DT1 及 DT2 之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由 TUT1 以 UT1 信託人身份及 TUT1 相關公司持有之本公司股份申報權益。雖然李澤楷先生擁有 Unity Holdco 三分之一全部已發行股本及為 DT1 及 DT2 之可能受益人，惟李澤楷先生並非本公司董事，因此根據證券及期貨條例毋須就 TUT1 以 UT1 信託人身份及 TUT1 相關公司持有之本公司股份申報權益。

- (3) 上述兩處所提及之 2,141,698,773 股和記黃埔有限公司(「和記黃埔」)股份，實指同一股份權益，其中包括：
- (a) 2,130,202,773 股由本公司若干附屬公司持有。由於上文附註 (2) 所述李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就本公司已發行股本中之股份申報權益，根據證券及期貨條例，彼等身為本公司董事，須就該等和記黃埔股份申報權益；及
- (b) 11,496,000 股由 Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited (「TUT3」)以 The Li Ka-Shing Castle Trust (「UT3」)信託人身份持有。李嘉誠先生是兩個全權信託(「DT3」及「DT4」)之財產授予人。Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited (「TDT3」，為 DT3 之信託人)及 Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited (「TDT4」，為 DT4 之信託人)各自持有若干 UT3 單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3 及 DT4 之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，及李澤楷先生。

董事會報告(續)

TUT3 及 DT3 與 DT4 信託人之全部已發行股本由 Li Ka-Shing Castle Holdings Limited (「Castle Holdco」) 擁有。李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有 Castle Holdco 三分之一全部已發行股本。TUT3 擁有和記黃埔之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有和記黃埔股份權益之權力而毋須向 Castle Holdco 或上文所述之 Castle Holdco 股份持有人李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為 DT3 及 DT4 之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為 DT3 及 DT4 之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由 TUT3 以 UT3 信託人身份持有之該等和記黃埔股份申報權益。雖然李澤楷先生擁有 Castle Holdco 三分之一全部已發行股本及為 DT3 及 DT4 之可能受益人，惟李澤楷先生並非本公司董事，因此根據證券及期貨條例毋須就 TUT3 以 UT3 信託人身份持有之和記黃埔股份申報權益。

- (4) 該等權益由李澤鉅先生擁有全部已發行股本之若干公司持有。
- (5) 該等權益由一信託控制之公司持有，該信託之可能受益人包括麥理思先生。
- (6) 該等權益由一信託間接持有，麥理思先生為該信託之財產授予人及可能受益人。
- (7) 該等權益由一間霍建寧先生及其妻子持有同等權益之公司持有。
- (8) 該等權益由一間梁肇漢先生及其妻子全資擁有之公司持有。
- (9) 上述兩處所提及之 1,912,109,945 股長江基建集團有限公司(「長江基建」)股份，實指同一股份權益，其中包括：
 - (a) 1,906,681,945 股由和記黃埔一附屬公司持有。本公司之若干附屬公司持有和記黃埔三分之一以上已發行股本。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，因被視為持有上文附註(2)所述之本公司股份權益，均被視為須就由和記黃埔附屬公司持有之該等長江基建股份申報權益；及
 - (b) 5,428,000 股由 TUT1 以 UT1 信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生因被視為持有上文附註(2)所述之 TUT1 以 UT1 信託人身份之權益，均被視為須就該等長江基建股份申報權益。
- (10) 上述兩處所提及之 4,355,634,570 股長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)股份，實指由本公司一附屬公司持有之同一股份權益。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，因被視為持有上文附註(2)所述之本公司股份權益，均被視為須就由本公司附屬公司持有之該等長江生命科技股份申報權益。

- (11) 該等長江基建相關股份(由本公司一間接擁有之全資附屬公司持有)，乃根據面值為港幣300,000,000元、於二零零九年到期之保本債券而持有。

由於如上文附註(2)所述，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為持有本公司股份權益及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就上述長江基建相關股份之權益申報權益。

- (12) 該等和記港陸有限公司(「和記港陸」)之股份乃由和記黃埔若干全資附屬公司持有。

由於如上文附註(3)所述，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就和記黃埔之已發行股本中之股份申報權益及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就該等和記港陸股份申報權益。

- (13) 該等公司為本公司附屬公司，其股份由本公司及 TUT1 以 UT1 信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，因被視為持有上文附註(2)所述之本公司股份權益及 TUT1 以 UT1 信託人身份之權益，均被視為須就該等股份申報權益。

- (14) 該等股份由本公司一附屬公司持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生身為本公司董事，因被視為持有上文附註(2)所述之本公司股份權益，被視為須就該等股份申報權益。

- (15) 該等股份由本公司一附屬公司持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，因被視為持有上文附註(2)所述之本公司股份權益，均被視為須就該等股份申報權益。

- (16) 該等和記電訊國際有限公司(「和記電訊國際」)股份包括：

(a) 2,957,914,840 股普通股包括分別由本公司及和記黃埔若干全資附屬公司持有 52,092,587 股普通股及 2,905,822,253 股普通股。由於如上文附註(2)及(3)所述，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就本公司及和記黃埔之已發行股本中之股份申報權益，根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，須就該等和記電訊國際股份申報權益；及

(b) 153,280 股普通股由 TUT3 以 UT3 信託人身份持有。李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，如上文附註 3(b) 所述，李嘉誠先生可能被視為 DT3 及 DT4 全權信託之成立人，而李澤鉅先生則為 DT3 及 DT4 之可能受益人，及彼等被視為持有 TUT3 以 UT3 信託人身份之權益，根據證券及期貨條例，彼等均被視為須就該等和記電訊國際股份申報權益。

- (17) 該等於 17,000 股和記電訊國際之美國預託股份(每股代表 15 股普通股)之相關股份，由陸法蘭先生以實益擁有人身份持有。

董事會報告(續)

(18) 該等於 225,000 股 Partner Communications Company Ltd. (「Partner Communications」) 之美國預託股份 (每股代表 1 股普通股) 之相關股份，由霍建寧先生及其妻子持有同等權益之公司持有。

(19) 該等於 25,000 股 Partner Communications 之美國預託股份 (每股代表 1 股普通股) 之相關股份，由麥理思先生以實益擁有人身份持有。

於二零零八年十二月三十一日，由於李嘉誠先生及李澤鉅先生被視為持有上文附註 (2) 所述之本公司股份及身為本公司董事，根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生被視為持有經本公司持有之本公司附屬及聯營公司證券權益。

若干董事受本公司及其他附屬公司所託在若干附屬公司持有合資格股份。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉 (包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

年度內本公司或附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其他公司之股份或債權證而取得利益。

年度內本公司或附屬公司均無參與任何與本公司董事有重大利益關係之重要合約。

本公司各董事與本公司或任何附屬公司均無服務合約。

股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零零八年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條置存的登記冊內的權益或淡倉之股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

主要股東於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	普通股股數	佔股權之概約百分比
身為 The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	信託人	857,794,744 (附註)	37.04%
身為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	信託人及信託受益人	857,794,744 (附註)	37.04%
身為另一全權信託的信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	信託人及信託受益人	857,794,744 (附註)	37.04%

附註：上述三處所提及之 857,794,744 股本公司股份，實指同一股份權益。根據證券及期貨條例，TUT1 以 UT1 信託人身份、TDT1 以 DT1 信託人身份及 TDT2 以另一全權信託的信託人身份，各被視為須就上文「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節之附註(2)所述之本公司股份申報權益。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告(續)

持續關連交易

於二零零五年十二月十六日，本公司與 Turbo Top Limited (「Turbo Top」，為和記黃埔之全資附屬公司，而和記黃埔則為本公司若干附屬公司之主要股東，故此 Turbo Top 按上市規則之定義為本公司之關連人士)訂立租賃協議(「前租賃協議」)，以租用香港皇后大道中 2 號長江集團中心 7 樓、8 樓、9 樓、10 樓及 11 樓全層，以及位於 12 樓之寫字樓單位 1201 室(可出租總面積約 110,864 平方呎)(「該等物業」)，作為本集團於香港之總部及辦事處。前租賃協議為期三年，由二零零五年九月一日起至二零零八年八月三十一日(包括首尾兩天)止，每月租金為港幣 3,968,932 元(不包括政府差餉及其他支出)。經計及對服務費可能作出之調整，根據前租賃協議應付之租金及服務費總額之年度上限為港幣 59,000,000 元。

於二零零八年十一月十八日，本公司與 Turbo Top 訂立租賃協議(「租賃協議」)，以續租該等物業。租賃協議為期三年，由二零零八年九月一日起至二零一一年八月三十一日(包括首尾兩天)止。根據租賃協議應付之租金及服務費總額須受擬定年度上限所規限，二零零八年九月一日至二零零八年十二月三十一日期間之上限為港幣 40,000,000 元，截至二零零九年十二月三十一日止年度之上限為港幣 121,000,000 元，截至二零一零年十二月三十一日止年度之上限為港幣 122,000,000 元，由二零一一年一月一日至二零一一年八月三十一日期間之上限則為港幣 82,000,000 元。擬定年度上限乃參照每月租金港幣 8,869,120 元(不包括政府差餉及其他支出)及每月服務費港幣 942,344 元(可由 Turbo Top 作出調整)計算。

年度內，各自根據前租賃協議及租賃協議，由二零零八年一月一日至二零零八年八月三十一日期間及由二零零八年九月一日至二零零八年十二月三十一日期間，本公司應付予 Turbo Top 之租金及服務費分別為港幣 39,290,208 元及港幣 39,245,856 元。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，根據上市規則，本集團上述交易構成持續關連交易(「該等持續關連交易」)。

本公司已根據上市規則之規定，於二零零五年十二月十九日及二零零八年十一月十八日刊登有關該等持續關連交易之公佈(「該等公佈」)。

本公司之獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並已確認於二零零八年度，該等持續關連交易乃(i) 屬本公司一般及日常業務；(ii) 按一般商業條款或不遜於獨立第三方可取得或提供之條款進行；及(iii) 根據該等交易之協議條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

根據上市規則第 14A.38 條，本公司已聘用本公司之核數師根據香港會計師公會發出之香港審計相關服務準則 4400「為財務資料執行商定程序的約定項目」(「Engagements to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information」)就該等關連交易進行若干據實調查程序。核數師已執行該等程序，並就該等據實調查結果向董事會提交報告，確認於二零零八年度該等持續關連交易(i) 已獲本公司董事會批准；(ii) 根據規管該等交易之有關協議訂立；及(iii) 並無超過該等公佈所披露截至二零零八年十二月三十一日止年度各自之上限。

關連交易

- 於二零零八年三月十二日，本集團與南豐發展有限公司(「南豐」)簽署買賣協議(「將軍澳買賣協議」)，出售集團所持 Wit Profits Limited 已發行股本中百分之十五權益予南豐，代價為十五美元。Wit Profits Limited 間接持有將軍澳市地段70號餘段E地盤之發展項目。於將軍澳買賣協議完成時，各方就上述發展項目之權益及責任簽署一份股東協議(「將軍澳股東協議」)。南豐為本公司若干附屬公司之主要股東，因此按照上市規則之涵義，南豐為本公司之關連人士，訂立將軍澳買賣協議及將軍澳股東協議則構成本公司之關連交易。
- 於二零零八年十二月三日，本集團與南豐簽署買賣協議(「荃灣買賣協議」)，出售集團所持 Marathon Joy Limited 之全部已發行股本予南豐，代價為一美元。Marathon Joy Limited 間接持有荃灣市地段403號之發展項目百分之十五權益。於荃灣買賣協議完成時，各方就上述發展項目之權益及責任簽署一份股東協議(「荃灣股東協議」)。南豐為本公司若干附屬公司之主要股東，因此按照上市規則之涵義，南豐為本公司之關連人士，訂立荃灣買賣協議及荃灣股東協議則構成本公司之關連交易。
- 本集團曾為由本集團及和黃集團或其他合作發展夥伴持有權益之公司提供擔保(「擔保」)或財務資助(「財務資助」)。有關擔保或財務資助乃按照本集團及和黃集團或其他合作發展夥伴(視情況而定)各自持有該等公司之權益比例而個別作出。和記黃埔為本公司若干附屬公司之主要股東，因此按照上市規則之涵義屬本公司之關連人士。根據上市規則，有關擔保或財務資助構成本公司之關連交易。

日期	合營公司	集團提供之擔保或財務資助
二零零八年二月十九日	聯集企業有限公司 (「聯集」)	就聯集收購及發展(「收購及發展」)位於內地常州市紅梅公園東側及武青路北側之地塊為住宅物業所承擔之責任提供百分之五十財務資助，包括本集團與和黃集團按彼等各自持有聯集之實際股本權益比例向聯集於內地成立以進行收購及發展之外商獨資企業(「項目公司」)注資以提供註冊資本及任何股東貸款。項目公司之投資總額與註冊資本分別為人民幣十四億八千六百萬及人民幣十二億九千七百萬元。
二零零八年三月二十八日	Billion Rise Limited (「Billion Rise」)	就Billion Rise以總代價一億一千零四十四萬新加坡元收購位於新加坡西海岸灣(West Coast Crescent)之地塊的土地租賃權及發展該土地所承擔之責任提供百分之五十財務資助。上述收購事項乃本集團與和黃集團透過合營安排成立Billion Rise及/或項目公司而進行。本集團與和黃集團按彼等各自持有Billion Rise及項目公司之實際股本權益比例，向Billion Rise及/或項目公司提供或將提供財務資助，以支付收購代價及任何相關款項。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

年度內，本集團之前五大供應商共佔本集團採購百分之七十八，其中最大供應商佔本集團採購百分之六十，而本集團之前五大客戶共佔本集團營業額不足百分之三十。

本公司各董事、其聯繫人或任何股東(董事會獲知擁有本公司已發行股本百分之五或以上)概無佔有該五大供應商任何權益。

董事於競爭業務之權益

年度內，本公司董事須根據上市規則規定披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「競爭業務」)之權益如下：

1. 本集團之主要業務

- (1) 物業發展與投資
- (2) 經營酒店及套房服務組合
- (3) 物業及項目管理
- (4) 證券投資
- (5) 資訊科技、電子商貿及新科技投資

2. 競爭業務之權益

董事	公司名稱	有關權益	競爭業務(附註)
李嘉誠	和記黃埔有限公司	主席	(1)、(2)、(3)、(4)及(5)
李澤鉅	和記黃埔有限公司	副主席	(1)、(2)、(3)、(4)及(5)
	長江基建集團有限公司	主席	(4)及(5)
	香港電燈集團有限公司	執行董事	(4)及(5)
	長江生命科技集團有限公司	主席	(4)及(5)
甘慶林	和記黃埔有限公司	執行董事	(1)、(2)、(3)、(4)及(5)
	長江基建集團有限公司	集團董事總經理	(4)及(5)
	香港電燈集團有限公司	執行董事	(4)及(5)
	長江生命科技集團有限公司	總裁及行政總監	(4)及(5)
葉德銓	長江基建集團有限公司	執行董事及副主席	(4)及(5)
	長江生命科技集團有限公司	高級副總裁及投資總監	(4)及(5)
	TOM 集團有限公司	非執行董事	(4)及(5)
	ARA Asset Management Limited	非執行董事	(3)及(4)
	ARA Asset Management (Singapore) Limited	董事	(3)
	ARA Trust Management (Suntec) Limited	董事	(3)
	中國航空技術國際控股有限公司	非執行董事	(1)及(4)
	志鴻科技國際控股有限公司	非執行董事	(4)及(5)
	首長國際企業有限公司	非執行董事	(4)
	民安(控股)有限公司	非執行董事	(1)及(4)

董事	公司名稱	有關權益	競爭業務(附註)
趙國雄	ARA Asset Management Limited	主席	(3)及(4)
	ARA Asset Management (Singapore) Limited	主席	(3)
	ARA Trust Management (Suntec) Limited	主席	(3)
	ARA Asian Dragon Limited	主席	(1)及(3)
	Al Islami Far Eastern Real Estate Fund Limited	主席	(3)及(4)
	泓富資產管理有限公司	主席	(3)
梁肇漢	Rich Surplus Limited	董事及主要股東	(1)及(2)
	Rich More Enterprises Limited	董事及主要股東	(1)
霍建寧	和記黃埔有限公司	集團董事總經理	(1)、(2)、(3)、(4)及(5)
	長江基建集團有限公司	副主席	(4)及(5)
	香港電燈集團有限公司	主席	(4)及(5)
	和記電訊國際有限公司	主席	(5)
	和記港陸有限公司	主席	(1)及(5)
陸法蘭	和記黃埔有限公司	集團財務董事	(1)、(2)、(3)、(4)及(5)
	長江基建集團有限公司	執行董事	(4)及(5)
	香港電燈集團有限公司	執行董事	(4)及(5)
	TOM 集團有限公司	非執行主席	(4)及(5)
	和記電訊國際有限公司	非執行董事	(5)
麥理思	和記黃埔有限公司	非執行董事	(1)、(2)、(3)、(4)及(5)
	長江基建集團有限公司	非執行董事	(4)及(5)
	香港電燈集團有限公司	非執行董事	(4)及(5)

附註：該等業務可能透過附屬公司、聯營公司或以其他投資形式進行。

除上述外，本公司各董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務擁有權益。

董事會報告(續)

購入、出售或贖回股份

截至二零零八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。

公眾持股量

根據本年報日期本公司所得悉及董事亦知悉之公開資料，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

社會關係

本集團於年度內支持不少社會公益活動。集團合共捐款約港幣五百萬元予不同慈善機構。

審核委員會

本集團截至二零零八年十二月三十一日止之年報，經已由審核委員會(「審核委員會」)審閱。有關審核委員會組成及職權範圍之資料詳列於第71頁至75頁之企業管治報告。

核數師

本公司本年度財務報表經由核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。該核數師現依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

李嘉誠

香港，二零零九年三月二十六日

企業管治報告

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。本公司深信良好的企業管治能為有效的管理、健全的公司文化、成功的業務發展及股東價值的提升確立框架。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。截至二零零八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(「聯交所」)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。

本公司之主要企業管治原則及企業管治常規概述如下：

I. 守則條文

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規																																
A.	董事																																		
A.1	董事會																																		
	企業管治原則																																		
	董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統管及監督本公司事務。																																		
A.1.1	董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過其他電子通訊方法積極參與。	√	<ul style="list-style-type: none"> 董事會定期開會，於二零零八年三月、五月、八月及十一月召開會議。 董事於二零零八年的會議出席率詳情如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>董事會成員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">執行董事</td> </tr> <tr> <td>李嘉誠(主席)</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>李澤鉅(董事總經理兼副主席)</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>甘慶林</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>葉德銓</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>鍾慎強</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>鮑綺雲</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>吳佳慶</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>趙國雄</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td colspan="2">非執行董事</td> </tr> <tr> <td>梁肇漢</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>霍建寧</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>陸法蘭</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>周近智</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>麥理思</td> <td>4/4</td> </tr> </tbody> </table>	董事會成員	出席次數	執行董事		李嘉誠(主席)	4/4	李澤鉅(董事總經理兼副主席)	4/4	甘慶林	4/4	葉德銓	4/4	鍾慎強	3/4	鮑綺雲	4/4	吳佳慶	3/4	趙國雄	4/4	非執行董事		梁肇漢	4/4	霍建寧	4/4	陸法蘭	4/4	周近智	4/4	麥理思	4/4
董事會成員	出席次數																																		
執行董事																																			
李嘉誠(主席)	4/4																																		
李澤鉅(董事總經理兼副主席)	4/4																																		
甘慶林	4/4																																		
葉德銓	4/4																																		
鍾慎強	3/4																																		
鮑綺雲	4/4																																		
吳佳慶	3/4																																		
趙國雄	4/4																																		
非執行董事																																			
梁肇漢	4/4																																		
霍建寧	4/4																																		
陸法蘭	4/4																																		
周近智	4/4																																		
麥理思	4/4																																		

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規																				
A.1.1 (續)			<table border="1"> <thead> <tr> <th>董事會成員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">獨立非執行董事</td> </tr> <tr> <td>郭敦禮</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>葉元章</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>馬世民</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>周年茂</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>洪小蓮</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>王葛鳴</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>張英潮</td> <td>4/4</td> </tr> <tr> <td>關超然</td> <td>3/4</td> </tr> </tbody> </table>	董事會成員	出席次數	獨立非執行董事		郭敦禮	4/4	葉元章	4/4	馬世民	3/4	周年茂	4/4	洪小蓮	4/4	王葛鳴	3/4	張英潮	4/4	關超然	3/4
			董事會成員	出席次數																			
獨立非執行董事																							
郭敦禮	4/4																						
葉元章	4/4																						
馬世民	3/4																						
周年茂	4/4																						
洪小蓮	4/4																						
王葛鳴	3/4																						
張英潮	4/4																						
關超然	3/4																						
		<ul style="list-style-type: none"> 根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任董事代為出席。 																					
A.1.2	全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。	√	<ul style="list-style-type: none"> 就各董事會定期會議發出議程前，諮詢所有董事是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。 																				
A.1.3	– 召開董事會定期會議應發出至少十四天通知。	√	<ul style="list-style-type: none"> 每年召開之董事會定期會議均在前一年年底預訂有關舉行日期，使各董事有充裕時間安排出席會議。 																				
	– 召開其他董事會會議應發出合理通知。	√	<ul style="list-style-type: none"> 至少於每次召開定期會議前十四天發出正式通知。 根據本公司組織章程細則，董事可豁免任何會議之通知，該豁免可於會議前或會議後發出。 																				
A.1.4	所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，目的是為了確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。	√	<ul style="list-style-type: none"> 公司秘書及公司秘書處主要人員隨時向董事提供意見，並須向董事會負責以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲遵守。 不時發出備忘錄以通知董事最新的法律及規管變動，以及其他有關董事履行其責任的事宜。 																				

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
A.1.5	<ul style="list-style-type: none"> - 經正式委任的會議秘書應備存董事會及其轄下委員會的會議記錄。 - 若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議記錄供其在任何合理的時段查閱。 	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公司秘書擬備所有董事會及其轄下委員會會議書面決議案或會議記錄，並記錄會上商議的事項及達致的決定。 • 每次董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時段內(一般於十四天內)把董事會及其轄下委員會會議記錄/決議案送交全體董事/其轄下委員會成員。 • 董事會及其轄下委員會會議記錄/決議案可供董事/其轄下委員會成員查閱。
A.1.6	<ul style="list-style-type: none"> - 董事會及其轄下委員會的會議記錄，應對會議上各董事所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。 - 董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議記錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最終定稿則作其記錄之用。 	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 會議記錄對董事會/其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。 • 董事有機會就董事會會議記錄初稿表達意見。 • 董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最終定稿作記錄之用。
A.1.7	<ul style="list-style-type: none"> - 董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由公司支付。 - 董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對公司的責任。 	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 董事已獲通知，若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
A.1.8	<ul style="list-style-type: none"> - 若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項不應以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理，而董事會應就該事項舉行董事會會議。 - 在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。 	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 重要事項一般以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項，並就其發表意見(倘適當)後，方批准該事項。 • 董事須就決議案內有待通過之事項申報利益(倘適用)。 • 若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項將根據適用的規則及規例處理，並在適當情況下成立董事會轄下獨立委員會處理。
A.2	<p>主席及行政總裁</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>本公司主席及董事總經理的責任應清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。</p>		
A.2.1	<ul style="list-style-type: none"> - 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。 - 主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。 	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會主席及董事總經理之職務現由不同人士擔任。 • 董事會主席在諮詢董事會後制訂本集團整體策略方向，並負責從宏觀層面監督管理層的工作。 • 董事總經理在執行董事協助下，負責本集團不同業務職能之策略性規劃及日常管理和營運。
A.2.2	<p>主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。</p>	<p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規																																				
A.2.2 (續)			<ul style="list-style-type: none"> 除董事會定期會議外，主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)在執行董事並不出席的情況下於二零零八年五月及十一月舉行會議。會議之出席率詳情如下： <table border="1" data-bbox="721 528 1364 1390"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="721 528 1364 577">出席次數</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="721 577 1364 620">主席</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="721 620 1364 707">李嘉誠</td> <td data-bbox="721 620 1364 707">2/2</td> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="721 707 1364 750">非執行董事</th> </tr> <tr> <td data-bbox="721 750 1364 793">梁肇漢</td> <td data-bbox="721 750 1364 793">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 793 1364 836">霍建寧</td> <td data-bbox="721 793 1364 836">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 836 1364 879">陸法蘭</td> <td data-bbox="721 836 1364 879">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 879 1364 922">周近智</td> <td data-bbox="721 879 1364 922">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 922 1364 965">麥理思</td> <td data-bbox="721 922 1364 965">2/2</td> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="721 1009 1364 1052">獨立非執行董事</th> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1052 1364 1095">郭敦禮</td> <td data-bbox="721 1052 1364 1095">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1095 1364 1138">葉元章</td> <td data-bbox="721 1095 1364 1138">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1138 1364 1181">馬世民</td> <td data-bbox="721 1138 1364 1181">1/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1181 1364 1224">周年茂</td> <td data-bbox="721 1181 1364 1224">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1224 1364 1267">洪小蓮</td> <td data-bbox="721 1224 1364 1267">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1267 1364 1310">王葛鳴</td> <td data-bbox="721 1267 1364 1310">1/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1310 1364 1353">張英潮</td> <td data-bbox="721 1310 1364 1353">2/2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="721 1353 1364 1397">關超然</td> <td data-bbox="721 1353 1364 1397">2/2</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="721 1412 1364 1509">附註：根據本公司組織章程細則，主席及非執行董事(包括獨立非執行董事)可親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任董事代為出席。</p>	出席次數		主席		李嘉誠	2/2	非執行董事		梁肇漢	2/2	霍建寧	2/2	陸法蘭	2/2	周近智	2/2	麥理思	2/2	獨立非執行董事		郭敦禮	2/2	葉元章	2/2	馬世民	1/2	周年茂	2/2	洪小蓮	2/2	王葛鳴	1/2	張英潮	2/2	關超然	2/2
出席次數																																							
主席																																							
李嘉誠	2/2																																						
非執行董事																																							
梁肇漢	2/2																																						
霍建寧	2/2																																						
陸法蘭	2/2																																						
周近智	2/2																																						
麥理思	2/2																																						
獨立非執行董事																																							
郭敦禮	2/2																																						
葉元章	2/2																																						
馬世民	1/2																																						
周年茂	2/2																																						
洪小蓮	2/2																																						
王葛鳴	1/2																																						
張英潮	2/2																																						
關超然	2/2																																						
A.2.3	主席應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。	√	<ul style="list-style-type: none"> 董事會會議文件包括佐證分析及相關背景資料，一般於會議召開前不少於三天送交董事。 非執行董事(包括獨立非執行董事)與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料及/或文件(倘適當)。 																																				

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
A.3	<p>董事會組成</p> <p><i>企業管治原則</i> 董事會應根據本公司業務而具備適當所需技能和經驗。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。</p>		
A.3.1	<p>公司所有載有董事姓名的公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身份。</p>	√	<ul style="list-style-type: none"> • 在所有公司通訊中已按董事類別及職務(包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)披露董事會的組成。 • 董事會由二十一位董事組成，包括八位執行董事、五位非執行董事及八位獨立非執行董事。超過三分之一董事會成員為獨立非執行董事，當中超過一位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。 • 董事會組成詳情列載於第 160 頁。 • 董事個人資料及董事間的關係列載於第 24 頁至 27 頁。 • 本公司定期審閱董事會之組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需專長、技能及經驗之人士組成。
A.4	<p>委任、重選及罷免</p> <p><i>企業管治原則</i> 董事會應制定正式、經審慎考慮並具透明度的新董事委任程序，並應設定有秩序的董事接任計劃。所有董事均應每隔若干時距進行重選。</p>		
A.4.1	<p>非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。</p>	√	<ul style="list-style-type: none"> • 根據本公司組織章程細則及企業管治常規守則之規定，所有董事(包括非執行董事)須每三年輪流告退，並須經重選連任。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
A.4.2	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="327 325 611 528">– 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。 <li data-bbox="327 584 611 743">– 每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任,至少每三年一次。 	<p data-bbox="655 325 683 357">√</p> <p data-bbox="655 584 683 616">√</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="735 325 1355 485">• 根據本公司組織章程細則,所有新任董事均須在接受委任後的下次股東大會上(如屬填補臨時空缺)或下屆股東週年大會上(如屬增添董事會成員)膺選連任。 <li data-bbox="735 541 1355 830">• 董事會整體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司組織章程細則,董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止,並合資格於同一股東大會上膺選連任。 <li data-bbox="735 886 1355 1002">• 根據本公司組織章程細則及企業管治常規守則之規定,所有董事(包括非執行董事)須每三年輪流告退,並須經重選連任。 <li data-bbox="735 1058 1355 1218">• 不時審閱董事會的架構、人數及組成,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。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條例及規定而作出評核。 <li data-bbox="735 1274 1355 1433">• 各獨立非執行董事已根據上市規則之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定,並根據該指引條文屬獨立人士。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
A.5	<p>董事責任</p> <p>企業管治原則 每名董事須不時瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。</p>		
A.5.1	<p>– 每名新委任的董事均應在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展。</p> <p>– 確保他們對公司的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在法規及普通法、上市規則、適用的法律規定及其他監管規定以及公司的業務及管治政策下的職責。</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 為使新任董事掌握其作為本公司董事的職責及責任，以及本公司的業務運作，公司秘書及公司秘書處主要人員於新任董事獲委任前後均與其保持緊密聯繫。 • 每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則、公司條例，以及其他相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。各董事將不時獲提供一份修訂資料，以參考及獲悉有關董事職責及責任之法例、規則及規例的最新發展。由香港公司註冊處刊發之「有關董事責任的非法定指引」已送予各董事以供參考及閱覽。 • 不時發出備忘錄以通知董事最新的法律及規管變動，以及其他有關董事履行其責任的事宜(附註1)。 • 不時舉行講座並邀請卓越專業人士向董事講解有關董事職責及企業管治等相關課題。

附註

1. 董事已獲知會有關二零零九年一月一日生效之上市規則修訂。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
A.5.2	<p>非執行董事的職能包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 參與公司董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見； — 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用； — 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及 — 仔細檢查公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。 	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 非執行董事就本公司之未來業務路向及策略規劃提供獨立見解及意見。 • 非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。 • 獨立非執行董事獲邀出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。
A.5.3	每名董事應確保能付出足夠時間及精神以處理公司的事務，否則不應接受委任。	√	<ul style="list-style-type: none"> • 年內各董事會會議之出席率令人滿意。出席記錄詳見第I部之第A.1.1項。 • 各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本公司業務的關注程度，應按其投入的時間、質素，以及因應其知識及專長作出之貢獻予以衡量。
A.5.4	<ul style="list-style-type: none"> — 董事必須遵守標準守則。 — 董事會亦應就有關僱員設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。 	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則，生效日期為二零零四年三月三十一日(附註2)。 • 所有董事已確認，於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。 • 本公司僱員手冊載有僱員買賣證券之書面指引，該等指引具有與標準守則相符之嚴格規定。

附註

2. 遵照上市規則附錄十之新規定，本公司已採納經修訂之標準守則，生效日期為二零零九年四月一日。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
A.6	<p>資料提供及使用</p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事應適時獲提供適當的資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其作為本公司董事的職責及責任。</p>		
A.6.1	<p>— 董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前送出。</p> <p>— 董事會其他會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> 為確保董事/其轄下委員會成員就董事會/其轄下委員會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會/其轄下委員會定期會議召開前不少於三天送交董事/其轄下委員會成員。
A.6.2	<p>— 管理層有責任向董事會及其轄下委員會提供充足的適時資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。</p> <p>— 董事會及每名董事應有自行接觸公司高級管理人員的獨立途徑，以便按需要再作進一步查詢。</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公司秘書及合資格會計師均出席所有董事會定期會議，以就企業管治、條例監管及會計與財務等事宜向董事會提供意見(倘適當)。 董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料(倘適當)。
A.6.3	<p>— 所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。</p> <p>— 若有董事提出問題，公司必須採取步驟以盡快作出盡量全面的回應。</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> 請參見上述第I部之第A.6.1及A.6.2項。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規								
B.	董事及高級管理人員的薪酬										
B.1	<p>薪酬及披露的水平及組成</p> <p><i>企業管治原則</i> 應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金的政策及釐訂各董事的薪酬待遇。</p>										
B.1.1	<p>應設立具有特定成文權責範圍的薪酬委員會；薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事。</p>	√	<ul style="list-style-type: none"> • 根據企業管治常規守則，本公司已成立大部分成員為獨立非執行董事之薪酬委員會（「薪酬委員會」）。 • 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。 • 自二零零八年四月刊發本公司二零零七年年報後，薪酬委員會於二零零八年十一月及二零零九年一月召開會議。薪酬委員會委員之出席率詳情如下： <table border="1" data-bbox="762 1267 1356 1461" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">薪酬委員會委員</th> <th style="text-align: right;">出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>李嘉誠（薪酬委員會主席）</td> <td style="text-align: right;">2/2</td> </tr> <tr> <td>郭敦禮</td> <td style="text-align: right;">2/2</td> </tr> <tr> <td>王葛鳴</td> <td style="text-align: right;">1/2</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">附註：根據本公司組織章程細則，薪酬委員會委員可親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議，或由其替任人代為出席。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 薪酬委員會於上述會議的工作概述如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 檢討二零零八年至二零零九年度的薪酬政策； 2. 檢討非執行董事的薪酬； 3. 檢討年度表現花紅政策；及 4. 批准執行董事的薪酬建議。 	薪酬委員會委員	出席次數	李嘉誠（薪酬委員會主席）	2/2	郭敦禮	2/2	王葛鳴	1/2
薪酬委員會委員	出席次數										
李嘉誠（薪酬委員會主席）	2/2										
郭敦禮	2/2										
王葛鳴	1/2										

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
B.1.2	<p>薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及/或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。</p>	√	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其他人力資源問題(包括但不限於繼任計劃、重要人事變動，以及招聘及挽留合資格人才政策)諮詢主席及/或董事總經理的意見。 本公司之董事酬金乃基於個別董事之技能、知識水平及參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。 為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略上提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及有關之市場趨勢及資料)之詳情。
B.1.3	<p>薪酬委員會在權責範圍方面應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇； 檢討及批准按表現而釐訂的薪酬及終止職務或委任時應付的賠償；及 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐訂薪酬。 	√	<ul style="list-style-type: none"> 嚴格遵從守則條文規定而制訂之薪酬委員會權責範圍已獲董事會採納並登載於本公司網站。
B.1.4	<p>薪酬委員會應公開其權責範圍，解釋其角色及獲董事會轉授的權力。</p>	√	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會之權責範圍已登載於本公司網站。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
B.1.4 (續)			<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會之主要職責包括就董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇。
B.1.5	薪酬委員會應獲供給充足資源以履行其職責。	√	<ul style="list-style-type: none"> 人力資源部門負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其他人力資源決定。
C. 問責及核數			
C.1 財務匯報			
<p><i>企業管治原則</i> 董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。</p>			
C.1.1	管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。	√	<ul style="list-style-type: none"> 董事每季均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要的財務資料。
C.1.2	<p>— 董事應在企業管治報告中承認他們有編製賬目的責任。</p> <p>— 核數師亦應在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> 董事每年書面確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。 董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按企業管治常規守則第C.1.2條所指)。 本公司會計部由合資格會計師掌管，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則(附註3)。

附註

3. 已根據二零零九年一月一日生效之上市規則修訂刪除有關合資格會計師之規定，請參閱附註4有關守則條文第C.2.1條之相關修訂。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
C.1.2 (續)	<p>— 除非假設公司將會持續經營業務並不恰當，否則，董事擬備的賬目應以公司持續經營為基礎，有需要時更應輔以假設或保留意見。</p> <p>— 若董事知道有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響公司持續經營的能力，董事應在企業管治報告清楚顯著披露及詳細討論此等不明朗因素。</p>	<p>√</p> <p>不適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。 本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第153頁之獨立核數師報告內。
C.1.3	<p>有關董事會應平衡、清晰及明白地評審公司表現的責任，適用於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料，以及向監管者提交的報告書以至根據法例規定須予披露的資料。</p>	√	<ul style="list-style-type: none"> 董事會於所有股東通訊中，對本集團之業績及狀況作出清晰、平衡及易於理解的評審。 董事會知悉適用規則及規例中有關適時披露股價敏感資料或本公司相關事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公佈。公司秘書及公司秘書處主要人員與法律顧問緊密合作，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
C.2	<p>內部監控</p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>		
C.2.1	<p>一 董事應最少每年檢討一次公司及其附屬公司的內部監控系統是否有效，並在企業管治報告中匯報已經完成有關檢討。</p> <p>一 有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，以及風險管理功能。</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> 董事會全權負責確保本集團的內部監控系統健全且有效。本集團的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限，以協助集團達至業務目標、保管資產以防未經授權使用或處理、確保適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確保符合相關法例及規例。上述監控系統旨在合理(但並非絕對)保證並無重大失實陳述或損失，並管理(但並非完全消除)營運系統失誤及集團未能達標的風險。 <p>內部監控環境</p> <ul style="list-style-type: none"> 本集團已建立一套組織架構，訂明相關的營運政策及程序、職責及權限。 執行董事及高級管理人員獲授相關權限就主要的企業策略、政策及合約承擔處理有關事務。 營運預算由有關部門制訂並經負責之董事審閱方可實行。本集團已訂立相關程序以評估、檢討及批核主要的資本性及經常性開支，營運業績亦會與預算作比較並定期向執行董事匯報。 本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合一般認可的會計原則、集團會計政策，以及適用的法律和規例。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
C.2.1 (續)	(附註4)		<ul style="list-style-type: none"> • 通過建立內部監控自我評審機制，主要工作單位之管理層須每年度就財務報告是否可靠，營運是否有效及有效率，以及有否遵守有關的法律和規例，評估有關監控工作的有效程度及相關風險。 • 內部審計部對本集團的財務及經營業務作出獨立評估，並向有關管理層作出建設性的建議，使該管理層能作出相應之行動。 <p>內部審計部對各審核單位作出年度風險評估並按照其風險評級訂立年度內審計劃。該計劃需經本公司之審核委員會(「審核委員會」)審批。此外，內部審計部除執行其既定之工作外，亦需執行其他涉及檢討或調查性質之工作。執行董事及審核委員會定期獲悉內部審計的結果及因應內部審計部之推薦所採取的相應行動計劃。再者，內部審計部亦會跟進該行動計劃之執行情況，確保監控工作令人滿意。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 董事會已透過審核委員會就本公司及其附屬公司的內部監控系統是否有效進行年度檢討，並認為現有的內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，以及風險管理功能(附註5)。

附註

4. 根據一項於二零零九年一月一日生效的新守則條文，董事會進行年度檢討時，須特別考慮公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。
5. 依據附註4所述之修訂，董事會經審核委員會及按內部審計部所作之評估，已於二零零九年三月舉行之董事會會議上就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足進行檢討，並已遵守有關新守則條文，請參閱第I部第C.3.3項之附註7。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
C.3.1 (續)			<ul style="list-style-type: none"> • 審核委員會仔細及審慎考慮管理層及內部/外聘核數師提交的報告後，認為並無發現涉嫌詐騙或違規、嚴重的內部監控不足或涉嫌違反法例、規則或規例的情況，並於二零零九年三月二十四日舉行的會議上作出總結，指內部監控的系統足夠而有效。 • 於二零零九年三月二十四日，審核委員會舉行會議，聯同外聘核數師審閱本集團二零零八年度的綜合財務報表，包括集團採納的會計原則及實務準則。根據此等審閱結果及與管理層、內部審計部及外聘核數師討論後，審核委員會贊同本公司所採納的會計處理方式，並已盡力確保二零零八年年報披露的財務資料符合適用的會計準則及上市規則附錄十六之規定。因此，審核委員會建議董事會批准通過截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。 • 審核委員會亦向董事會建議，重新聘任德勤•關黃陳方會計師行(「德勤•關黃陳方」)為本公司二零零九年度的外聘核數師，並建議將有關決議於二零零九年股東週年大會上提交予股東考慮及通過。 • 審核委員會已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。
C.3.2	現時負責審計公司賬目的核數公司的前任合夥人在他終止成為該公司合夥人的日期，或他不再享有該公司任何財務利益的日期(以日期較後者為準)起計一年內，不得擔任審核委員會的成員。	√	<ul style="list-style-type: none"> • 概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於終止成為該公司合夥人日期起計一年內，擔任本公司審核委員會委員。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
C.3.3	<p>審核委員會的職權範圍應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 就外聘核數師的委任及罷免向董事會提供建議及批准外聘核數師的聘用條款； — 檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的有效性； — 審閱公司的財務資料；及 — 監管公司財務申報制度及內部監控程序。 <p>(附註6)</p>	√	<ul style="list-style-type: none"> • 嚴格遵從守則條文規定而制訂之審核委員會職權範圍已獲董事會採納並登載於本公司網站(附註7)。

附註

6. 根據二零零九年一月一日生效之修訂守則條文第C.3.3條，審核委員會的職權範圍須包括監管公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。
7. 董事會已按修訂守則條文就審核委員會之職權範圍作出修改，生效日期為二零零九年一月一日。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
C.3.4	審核委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授的權力。	√	<ul style="list-style-type: none"> • 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財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九八年十二月成立審核委員會。 • 根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已不時予以修訂，大部分內容均已符合企業管治常規守則之條文。審核委員會之職權範圍最新修訂本已登載於本公司網站。 • 審核委員會之主要職責包括審查及監察本公司之財政匯報系統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。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議。 • 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，年內共舉行兩次會議。
C.3.5	凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，公司應在企業管治報告中列載審核委員會闡述其建議的聲明，以及董事會持不同意見的原因。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 審核委員會向董事會建議，重新聘任德勤·關黃陳方出任本公司二零零九年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。 • 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣六百萬元及稅務與其他服務費用約港幣一百萬元。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
C.3.6	審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。	√	<ul style="list-style-type: none"> 審核委員會已獲通知，若審核委員會認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。
D. 董事會權力的轉授			
D.1 管理功能			
<p>企業管治原則</p> <p>本公司應有一項正式的預定計劃表，列載特別要董事會作決定的事項及授權管理層決定的事項。</p>			
D.1.1	當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是在何種情況下管理層應向董事會匯報以及在代表公司作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會批准等事宜方面。	√	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事根據其專長負責不同的業務及職能部門。 請參閱列載於第 101 頁之管理架構圖。 一切性質重大之事項或交易均交由董事會審批。 根據上市規則或其他適用的規則或規例而須予披露之重要事項或交易，均會作出適當之披露，並於需要時根據適用之規則及規例要求，刊發通函及取得股東之批准。
D.1.2	公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來，並定期作檢討以確保有關安排符合公司的需要。	√	<ul style="list-style-type: none"> 在主席領導下，董事會負責本集團未來發展路向、整體策略及政策、並評估集團及管理層的表現，以及批准重大或重要事項。 在董事總經理帶領下，管理層負責集團的日常營運。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
D.2	<p>董事會轄下的委員會</p> <p><i>企業管治原則</i> 董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。</p>		
D.2.1	若要成立委員會處理事宜，董事會應充分清楚訂明該等委員會的職權範圍，讓有關委員會能適當地履行其職能。	√	<ul style="list-style-type: none"> 董事會已成立兩個轄下委員會，即審核委員會及薪酬委員會，各自的職權範圍已列載於上文第I部之第C.3.3項及第B.1.3項內。
D.2.2	董事會轄下各委員會的職權範圍應規定該委員會要向董事會匯報其決定或建議，除非該等委員會受法律或監管限制所限而不能作此匯報（例如因監管規定而限制披露）。	√	<ul style="list-style-type: none"> 董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。
E.	與股東的溝通		
E.1	<p>有效溝通</p> <p><i>企業管治原則</i> 董事會應盡力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。</p>		
E.1.1	在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。	√	<ul style="list-style-type: none"> 每項實際獨立的事宜，均在股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。

企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
E.2	<p>以投票方式表決</p> <p>企業管治原則</p> <p>本公司應定期通知股東以投票方式表決的程序，並確保符合上市規則有關以投票方式表決的規定及本公司的組織章程文件。</p>		
E.2.1	<p>— 大會主席應確保在公司致股東通函內，已載列以投票方式表決的程序。</p> <p>— 大會主席及/或董事若在會議上個別或共同持有委任代表投票權，佔公司股份的總投票權5%以上，須在若干情況下(如大會以舉手方式表決時，表決結果與該等委任代表的表格所指示者相反)要求以投票方式表決。</p> <p>— 如在此等情況下要求以投票方式進行表決，則大會主席應在會議上披露董事持有所有委任代表投票權書所代表的總票數，以顯示以舉手方式表決時所投的相反票。</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 於二零零八年，有關股東要求投票表決之權利已列載於載有股東週年大會通告之通函內。 • 於二零零八年，股東週年大會主席行使本公司組織章程細則賦予之權力，就股東大會通告內之各項決議案進行投票表決。

參考守則	守則條文	遵守	企業管治常規
E.2.2	<p>— 公司應點算所有委任代表投票的票數以及除非要求以投票方式進行表決，大會主席應在會上表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數(如以舉手方式表決)。</p> <p>— 公司應確保所有票數均適當點算及記錄在案。</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司股票過戶處之代表獲委任為股東週年大會的監票員，以監察投票及點算票數。 • 投票表決結果已於本公司股東週年大會之續會上公佈，及已登載於本公司及聯交所網站。
E.2.3	<p>大會主席應確保在會議開始時已解釋下列事宜：</p> <p>— 在決議案以舉手方式表決之前股東要求以投票方式表決的程序；及</p> <p>— 在要求以投票方式表決的情況下，以投票方式進行表決然後回答股東提出任何問題的詳細程序。</p> <p>(附註10)</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 於二零零八年股東週年大會上，大會主席已解釋以投票方式進行表決之詳細程序(有關程序已列載於載有股東週年大會通告之通函內)，然後回答股東提問。 • 於二零零八年股東週年大會上，大會主席行使本公司組織章程細則賦予之權力，就股東週年大會通告內之各項決議案進行投票表決。 <p>(附註11)</p>

附註

10. 根據二零零九年一月一日生效之上市規則修訂，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。

11. 過去數年本公司所有於股東大會上提呈之決議案均已透過投票方式進行表決。

企業管治報告(續)

II. 建議最佳常規

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.	董事		
A.1	董事會		
	<i>企業管治原則</i> 董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統管及監督本公司事務。		
A.1.9	就董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。	C	<ul style="list-style-type: none"> 本公司自一九九一年七月一日至今(包括二零零八至二零零九年度)，均有為董事及職員安排適當的董事及職員責任保險。
A.1.10	董事會轄下委員會應在切實可行的範圍內採納A.1.1至A.1.8條所列的原則、程序及安排。		
	A.1.1 董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過其他電子通訊方法積極參與。	E	<ul style="list-style-type: none"> 本公司設有審核委員會及薪酬委員會。 根據現有之數據及資料，本公司未能信納由審核委員會進行季度評審將對股東帶來實質利益。主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)在執行董事並不出席的情況下每年舉行兩次會議，已有充足機會可向董事會提出意見及建議。 除審核委員會外，本公司亦設有薪酬委員會。薪酬委員會之主要職責為就董事及高級管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議，並按照一般市場常規就薪酬政策及結構按年進行檢討。因此，薪酬委員會毋須就建議所述一年舉行四次會議。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
A.1.10 (續)			<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會已於二零零八年度舉行兩次會議。於二零零八年十一月舉行的會議是向薪酬委員會提供有關本年度的市場就業情況及趨勢概要，於二零零九年一月舉行的會議則旨在審閱、考慮及批註有關本公司執行董事的薪酬建議。
	A.1.2 全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。	C	<ul style="list-style-type: none"> 就各董事會轄下委員會會議發出議程前，諮詢所有董事會轄下委員會成員是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。
	A.1.3 一 召開董事會定期會議應發出至少十四天通知。	C	<ul style="list-style-type: none"> 每年召開之董事會轄下委員會定期會議均在前一年年底預訂有關舉行日期，使各委員會成員有充裕時間安排出席會議。
	一 召開其他董事會會議應發出合理通知。	C	<ul style="list-style-type: none"> 至少於每次召開董事會轄下委員會會議前十四天發出正式通知。 根據本公司組織章程細則，董事會轄下委員會成員可豁免有關董事會轄下委員會會議之通知，該豁免可於會議前或會議後發出。
	A.1.4 所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，目的是為了確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。	C	<ul style="list-style-type: none"> 公司秘書及公司秘書處主要人員隨時向董事會轄下委員會成員提供意見，並須向董事會轄下委員會負責以確保董事會轄下委員會程序及所有適用規則及規例均獲遵守。
	A.1.5 一 經正式委任的會議秘書應備存董事會及其轄下委員會的會議記錄。	C	<ul style="list-style-type: none"> 公司秘書擬備所有董事會轄下委員會會議記錄/書面決議案，並記錄會上商議的重要事項及達致的決定。

企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.1.10 (續)	<p>— 若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議記錄供其在任何合理的時段查閱。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> • 每次董事會轄下委員會會議結束後，於合理時段內(一般於十四天內)把董事會轄下委員會會議記錄/書面決議案送交全體董事會轄下委員會成員。
A.1.6	<p>— 董事會及其轄下委員會的會議記錄，應對會議上各董事所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> • 會議記錄對董事會轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。
	<p>— 董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議記錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最終定稿則作其記錄之用。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會轄下委員會成員有機會就董事會轄下委員會會議記錄初稿表達意見。 • 董事會轄下委員會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最終定稿作記錄之用。
A.1.7	<p>— 董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由公司支付。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會轄下委員會成員已獲通知，若任何董事會轄下委員會成員認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
A.1.10 (續)	<p>— 董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對公司的責任。</p>	C	
A.1.8	<p>— 若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項不應以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理，而董事會應就該事項舉行董事會會議。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會轄下委員會成員須就董事會轄下委員會將予考慮的事項申報利益(倘適用)。 • 凡涉及利益衝突，有關董事概不參與表決。董事會主席李嘉誠先生兼任薪酬委員會主席。李先生對涉及其薪酬之決定概不參與表決。
	<p>— 在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。</p>	C	

企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.2	<p>主席及行政總裁</p> <p>企業管治原則 本公司主席及行政總監的責任應清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。</p>		
A.2.4	<p>— 主席的角色是領導董事會。</p> <p>— 主席應確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並及時就所有重要的適當事項進行討論。</p> <p>— 主席應主要負責釐定並批准每次董事會會議的議程，在適當情況下，這過程中應計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將這項責任轉授指定的董事或公司秘書。</p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會主席由執行董事出任，負責領導及有效管理董事會。 • 董事會主席在諮詢董事會後制訂本集團整體策略方向，並負責從宏觀層面監督管理層的工作。 • 董事會定期開會，於二零零八年三月、五月、八月及十一月召開會議。 • 在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保所有董事均適當並適時知悉所有重要及適用事項。 • 公司秘書協助主席擬備各董事會會議議程，並確保由其他董事提出的任何商討事項(倘適用)均已列入會議議程，以及所有適用規則及規例均獲遵守。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
A.2.5	主席應有責任確保公司制定良好的企業管治常規及程序。	C	<ul style="list-style-type: none"> 本公司全體董事及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。
A.2.6	主席應鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合公司最佳利益。	C	<ul style="list-style-type: none"> 詳情請參閱第II部之第A.2.4及A.2.5項。
A.2.7	主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。	C	<ul style="list-style-type: none"> 除董事會定期會議外，主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)在執行董事並不出席的情況下於二零零八年五月及十一月舉行會議。會議之出席率詳情列載於第59頁。
A.2.8	主席應確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會。	C	<ul style="list-style-type: none"> 如第I部之第E.1.2項所述，本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑。
A.2.9	主席應促進董事(特別是非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。	C	<ul style="list-style-type: none"> 詳情請參閱第II部之第A.2.4及A.2.5項。

企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.4.4 – A.4.8	<p>— 公司應設立提名委員會。提名委員會須以獨立非執行董事佔大多數。</p> <p>— 公司應書面訂明提名委員會具體的職權範圍，清楚說明委員會的職權和責任。</p> <p>— 建議提名委員會應履行以下責任：</p> <p>(a) 定期檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何擬作出的變動向董事會提出建議；</p>	E	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司並未設立提名委員會。董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司組織章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上膺選連任。 • 由於董事會負責不時審閱董事會之架構、人數及組成，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。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
A.4.4 – A.4.8 (續)	<p>(b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；</p> <p>(c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及</p> <p>(d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 根據本公司組織章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。本公司以正式、審慎及具透明度之程序委任新董事。於正式提出董事人選建議前先徵詢現任董事(包括獨立非執行董事)之意見。董事會經考慮委任新董事的建議後，將全體作出最終決定。 • 董事會全體負責按上市規則相關條例及規定就獨立非執行董事之獨立性作出評估。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。

企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.4.4 – A.4.8 (續)	<ul style="list-style-type: none"> — 提名委員會應公開其職權範圍，解釋其角色以及董事會轉授予其的權力。 — 提名委員會應獲供給充足資源以履行其職責。 — 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及/或說明函件中，應該列明董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因。 		<ul style="list-style-type: none"> • 詳情請參閱第II部之第A.4.3項。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「(C)」/ 解釋「(E)」	企業管治常規
A.5	<p>董事責任</p> <p>企業管治原則 每名董事須不時瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。</p>		
A.5.5	<p>所有董事應參與持續專業發展計劃，發展並更新其知識及技能，以助確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。公司應負責安排合適的發展計劃並提供有關資金。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> 本公司定期告知各董事有關其職能及責任。透過董事會定期會議及傳閱之書面決議案、備忘錄及董事會文件，各董事得以掌握本公司之經營方針、業務活動及發展。 每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則、公司條例，以及其他相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。各董事將不時獲提供一份修訂資料，以參考及獲悉有關董事職責及責任之法例、規則及規例的最新發展。由香港公司註冊處刊發之「有關董事責任的非法定指引」已送予各董事以供參考及閱覽。 不時發出備忘錄以通知董事最新的法律及規管變動，以及其他有關董事履行其責任的事宜。 不時舉行講座並邀請卓越專業人士向董事講解有關董事職責及企業管治等相關課題。

企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.5.6	每名董事應於接受委任時向公司披露(並於其後定期披露)其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔,其中必須提供公眾公司或組織的名稱以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。董事會應自行決定相隔多久作出一次披露。	C	<ul style="list-style-type: none"> 董事於接受委任時已向本公司披露(並於其後不時披露)其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質,以及其他重大承擔,並提供該等公眾公司或組織之名稱。
A.5.7	非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員,應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會(例如審核委員會、薪酬委員會或提名委員會)的會議並積極參與會務,以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。非執行董事並應出席股東大會,對公司股東的意見有公正的了解。	C	<ul style="list-style-type: none"> 年內各董事會會議、董事會轄下委員會會議、主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)會議及股東大會之出席率均令人滿意。有關出席記錄之詳情請參閱第I部之第A.1.1、A.2.2、B.1.1及C.3.1項。 參與會務及作出貢獻的程度應從數量與質量兩方面作評定。
A.5.8	非執行董事須透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對發行人制定策略及政策作出正面貢獻。	C	<ul style="list-style-type: none"> 年內各董事會會議、董事會轄下委員會會議、主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)會議及股東大會之出席率均令人滿意。有關出席記錄之詳情請參閱第I部之第A.1.1、A.2.2、B.1.1及C.3.1項。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.6	<p>資料提供及使用</p> <p><i>企業管治原則</i> 董事應適時獲提供適當的資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其作為本公司董事的職責及責任。</p>		
企業管治常規守則第A.6節內並無建議最佳常規。			
B. 董事及高級管理人員的薪酬			
B.1	<p>薪酬及披露的水平及組成</p> <p><i>企業管治原則</i> 應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金的政策及釐定各董事的薪酬待遇。</p>		
B.1.6	執行董事的薪酬結構中，應有頗大部分的報酬與公司及個人表現掛鉤。	C	<ul style="list-style-type: none"> 於二零零八年，執行董事的薪酬結構中有大部分報酬均與公司及個人表現掛鉤。有關酌情發放之花紅詳情請參閱財務報表附註第(4)項。
B.1.7	公司應在其年度報告及賬目內披露每名高級管理人員的酬金，並列出每名高級管理人員的姓名。	E	<ul style="list-style-type: none"> 高級管理人員的整體薪酬就本公司之營業額或溢利而言，只佔極少比例。披露個別高級管理人員薪酬對股東而言並無重大得益，且無實質作用。
B.1.8	凡董事會議決通過的薪酬或酬金安排為薪酬委員會先前議決不予通過者，董事會須在下一份年報中披露其通過該項決議的原因。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> 董事會並無通過任何曾於先前遭薪酬委員會否決之薪酬或補償安排。

企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
C. 問責及核數			
C.1 財務匯報			
<i>企業管治原則</i>			
<i>董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。</i>			
C.1.4 – C.1.5	<p>— 公司應於有關季度結束後四十五天內公佈及刊發季度財務業績，而所披露的資料，必須能夠讓股東評核公司的表現、財務狀況及前景。公司擬備任何此等季度財務報告時，應使用那些適用於其半年度及年度賬目的會計政策。</p> <p>— 公司一旦決定公佈及刊發季度財務業績，即應於其後的財政年度繼續匯報截至第三個月及第九個月的季度業績。若公司決定不公佈及刊發某一季度的財務業績，即應刊發通告，解釋這項決定的原因。</p>	E	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司已於有關期間後之三個月內刊發半年度財務業績，並於有關年度後之四個月內刊發年度財務業績。此外，所有重要及股價敏感交易已根據上市規則於年內作出公佈及披露。因此，本公司股東可就本公司之業務表現、財務狀況及發展前景作出評估。本公司認為刊發季度業績並非必要，亦並不符合本公司及其股東之利益，反而將為股東招致與效益不相稱之成本。 • 基於地產物業項目的發展週期一般以三至五年為基礎，因此季度業績或不能適當反映本公司之實際表現。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
C.2	<p>內部監控</p> <p>企業管治原則 董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>		
C.2.2	<p>董事會每年檢討的事項應特別包括下列各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 自上年檢討後，重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及公司應付其業務轉變及外在環境轉變的能力； — 管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，及(如適用)內部核數功能及其他保證提供者的工作； — 向董事會(或其下委員會)傳達監控結果的詳盡程度及次數；透過有關傳達，董事會得以對公司的監控情況及風險管理的有效程度建立累積的評審結果； 	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會透過審核委員會對本公司及其附屬公司內部監控系統的成效進行年度檢討，以考慮： <ul style="list-style-type: none"> — 自上年度檢討後，重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司如何應付其業務與外在環境的轉變； — 管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範圍與質素，以及內部審計部的工作； — 交代監控結果的詳盡程度及次數，使董事會得以對本公司監控情況及風險管理的有效程度建立累積的評審結果； — 有否發現重大監控失誤或弱項，以及因而導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況有可能產生重大影響；及 — 本公司有關財務匯報及遵守上市規則規定的程序是否有效。

企業管治報告(續)

參考建議最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
C.2.2 (續)	<p>一 期內任何時候發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而該等後果或情況對公司的財務表現或情況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響；及</p> <p>一 公司有關財務報告及遵守創業板《上市規則》規定的程序是否有效。</p>	C	
C.2.3	<p>作為《企業管治報告》的部分內容，公司應以敘述形式披露其如何在報告期內遵守有關內部監控的守則條文。有關披露內容也應包括下列事項：</p> <p>一 公司賴以辨認、評估及管理所面對的重大風險所採取的程序；</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> • 除上述第I部之第C.2.1項所披露外，董事會透過審核委員會在報告期內遵守有關內部監控守則條文所採取的程序如下： <ul style="list-style-type: none"> 一 董事會透過審核委員會辨認、評估及管理重大風險所採取的程序包括：(i) 由各主要業務部門之管理人員負責辨認及評估有關達致業務目標的潛在風險，並決定所需監控工作以減輕風險；(ii) 建立內部監控自我評審機制，並要求各主要業務部門之管理層透過詳盡問卷，評估監控系統的有效程度及辨認風險。其過程及結果由內部審計部檢討，並構成審核委員會就監控系統成效作年度評估的工作之一；(iii) 內部審計部對各主要業務部門作出年度風險評估以訂立審核計劃；及(iv) 評估與管理重大風險有關之內部監控系統的成效；

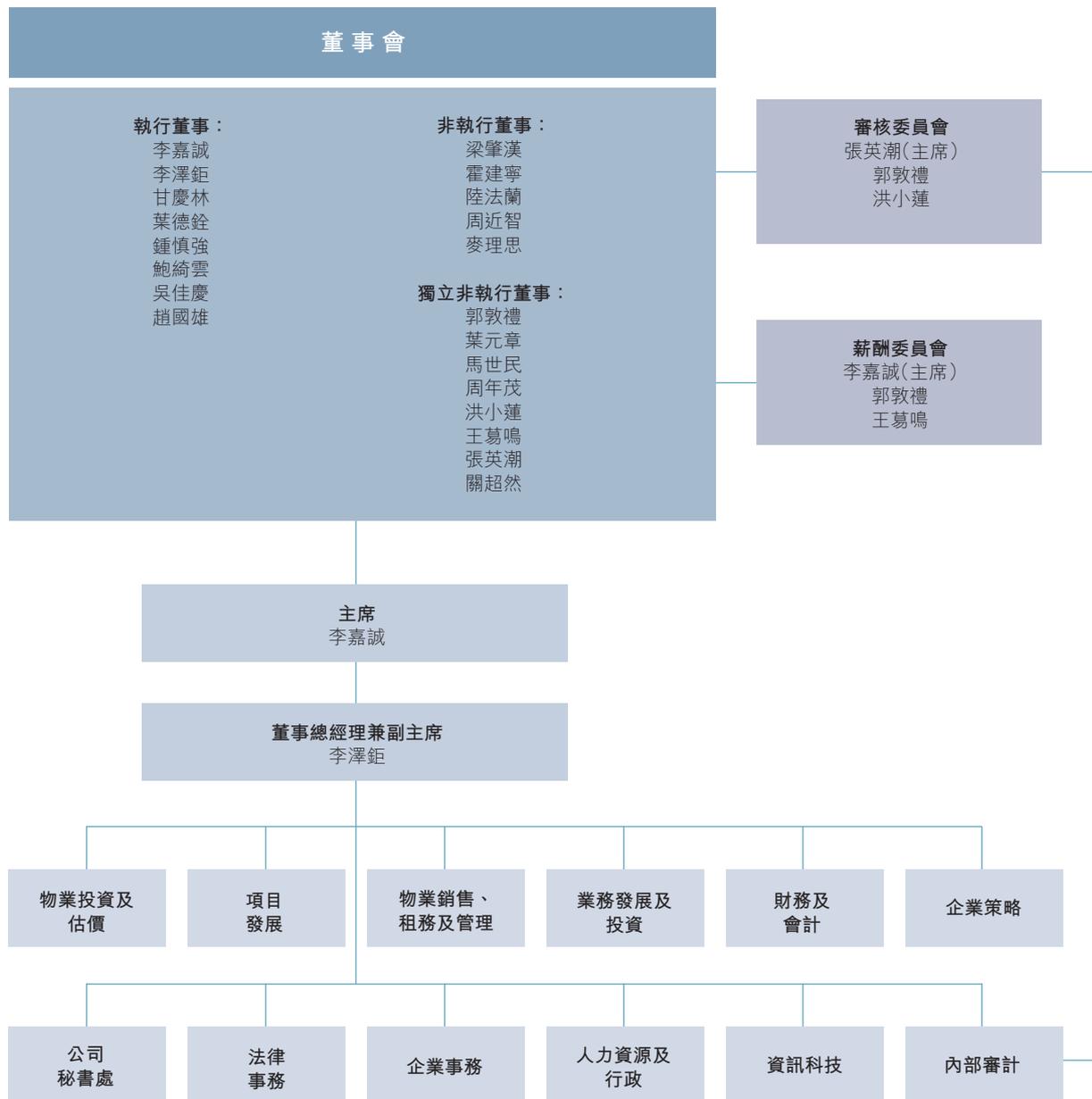
參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
C.2.3 (續)	<ul style="list-style-type: none"> — 任何有助了解公司風險管理程序及內部監控系統的額外資料； — 董事會承認其須對公司的內部監控系統負責，並有責任檢討該制度的有效性； — 公司檢討內部監控系統是否有效所採取的程序；及 — 公司就處理於年度報告及賬目內所披露的有關重要內部監控事項的重大問題所採取的程序。 	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> — 董事會確認其負責內部監控系統及最少每年一次檢討其成效； — 董事會透過審核委員會檢討內部監控系統成效所採取的程序包括：(i) 審閱內部審計部匯報的重大風險；(ii) 檢討內部審計部的審核計劃；以及(iii) 檢討內部審計部及外聘核數師之審核報告所提出的重大事項；及(iv) 檢討管理層的內部監控自我評審工作結果；及 — 董事會透過審核委員會就年報及財務報表內披露涉及的重要內部監控事項重大問題所採取的處理程序包括：(i) 評估其對本公司的影響；(ii) 採取相應與及時的補救措施；及(iii) 考慮是否需要對相關內部監控系統作出更廣泛之管控。
C.2.4	公司應確保所披露的是有意義的資料，而且沒有給人有誤導的感覺。	C	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司致力確保所作披露均為具意義的資料，而且不會予人誤導的感覺。
C.2.5	沒有內部核數功能的公司應每年檢討是否需要增設此項功能，然後在其《企業管治報告》內披露檢討結果。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 詳情請參閱第I部之第C.2項。

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
D.	董事會權力的轉授		
D.1	管理功能 企業管治原則 本公司應有一項正式的預定計劃表，列載特別要董事會作決定的事項及授權管理層決定的事項。		
D.1.3	公司應披露董事會與管理層之間的職責分工，以協助那些受企業決策影響者更瞭解董事會與管理層各自如何對公司負責及作出貢獻。	C	<ul style="list-style-type: none"> 請參閱列載於第 101 頁之管理架構圖。
D.1.4	董事應清楚瞭解既定的權力轉授安排。為此，公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。	E	<ul style="list-style-type: none"> 向本公司董事發出正式委任書並非本公司之常規，惟董事清楚了解彼等共同及個別對本公司履行之職責。此外，由於部分職責長久以來建基於普通法所訂之誠信、技能、謹慎及努力行事職責，將該等職責以書面形式全面列載實際並不可行。現行公司條例並無列出有關董事之責任，而由香港公司註冊處發出有關董事責任的非法定指引，反映將該等職責簡化成書面形式實有困難之處。具有正式委任書亦可能欠缺靈活性。

企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
D.2	董事會轄下的委員會		
	<p><i>企業管治原則</i> 董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。</p>		
	企業管治常規守則第D.2節內並無建議最佳常規。		
E.	與股東的溝通		
E.1	有效溝通		
	<p><i>企業管治原則</i> 董事會應盡力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。</p>		
	企業管治常規守則第E.1節內並無建議最佳常規。		
E.2	以投票方式表決		
	<p><i>企業管治原則</i> 本公司應定期通知股東以投票方式表決的程序，並確保符合上市規則有關以投票方式表決的規定及本公司的組織章程文件。</p>		
	企業管治常規守則第E.2節內並無建議最佳常規。		

管理架構圖



發展項目概覽

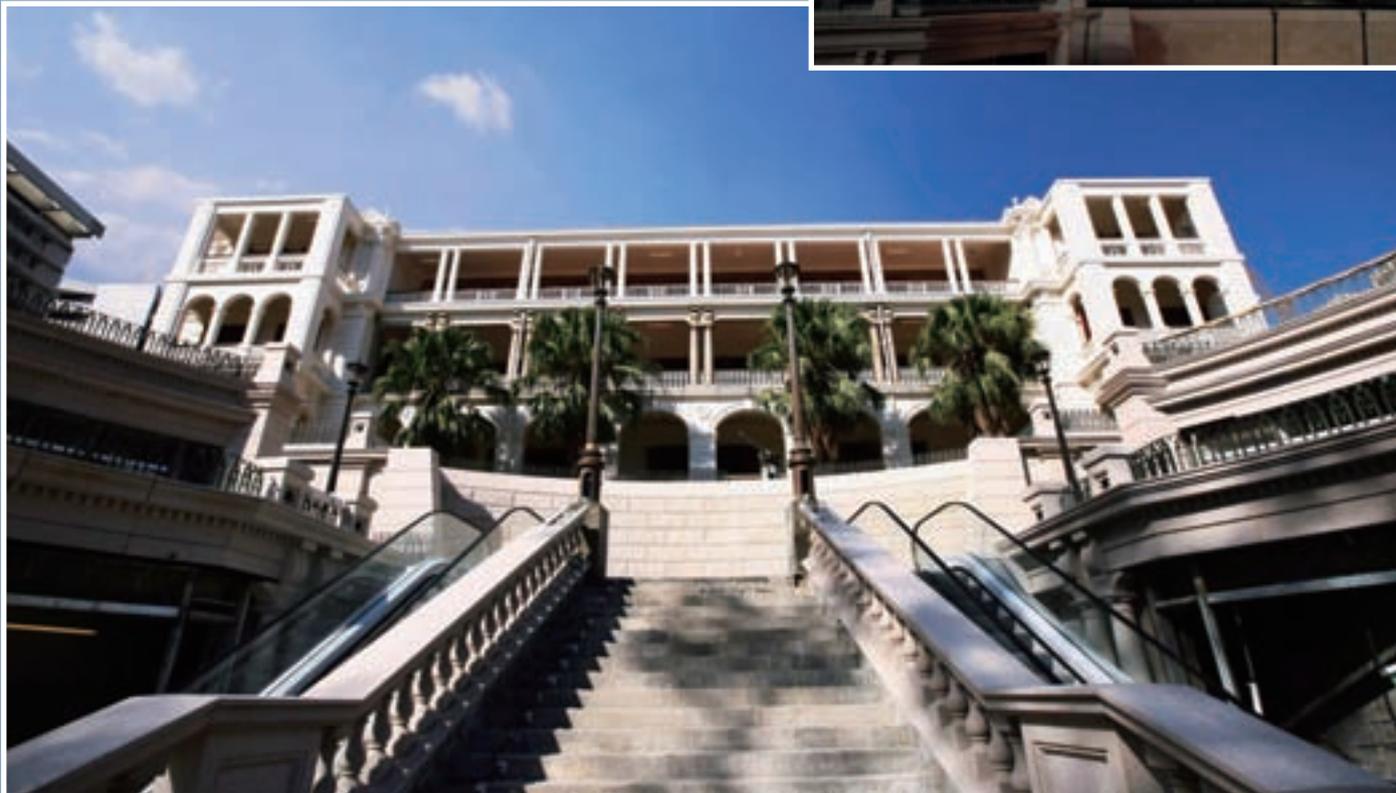
北角 港島海逸 君綽酒店

矗立於港島核心地帶的四十一層高
尊貴酒店，坐擁維多利亞港、九龍
半島及港島中環區的迷人景致。



尖沙咀 1881 Heritage

設有酒店、商場及展覽館的古蹟活化項目，揉合前水警總部古典建築藝術及現代化設計元素，締造香港文化旅遊及購物消閒新地標。



將軍澳 首都

位處港鐵康城站上蓋及環抱青蔥景致的綠化
優質居停，盡現嶄新都市化生活之真諦。



將軍澳 領都

日出康城最新一期住宅單位，盡享區內約十三公頃綠化休憩空間，連接地鐵專線貫通各主要商業、娛樂及購物核心區域，演繹現代化之優質生活模式。



何文田 半山壹號

坐落何文田半山優越地段的分層豪宅，破天荒引入獨立屋私隱概念，彰顯獨特不凡的尊尚氣度。



港鐵大圍站上蓋住宅項目

雄據港鐵大圍站上蓋之大型屋苑，連繫全港各區樞紐，交通便捷，為優質城市生活注入豐富多采的必備元素。



主要物業表

2008年12月31日

A. 發展中或待發展之物業

地點	地段號碼	集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方米)
香港			
何文田半山壹號	K.I.L. 11124	90.0%	17,756
尖沙咀 1881 Heritage	K.I.L. 11161	100.0%	12,289
九龍城 8度海逸	K.I.L. 4013 R.P.	100.0%	3,153
半山一地盤	I.L. 711 s.A	100.0%	592
天水圍栢慧豪庭	T.S.W.T.L. 24	98.5%	32,870
洪水橋一地盤	Lot 2064 in D.D. 121	50.0%	16,292
馬鞍山一地盤	S.T.T.L. 548	100.0%	16,440
九龍塘一地盤	N.K.I.L. 5099	100.0%	4,265
屯門一地盤	T.M.T.L. 334	100.0%	1,220
九龍塘一地盤	N.K.I.L. 4782	100.0%	4,229
大埔鳳園一地盤	T.P.T.L. 183	100.0%	126,290
荔枝角一地盤	N.K.M.L. 21	100.0%	2,844
葵涌一地盤	K.C.T.L. 157	100.0%	4,645
香港仔一地盤	A.I.L. 354	100.0%	2,006
大埔鳳園一地盤	D.D. 11 若干地段	100.0%	70,277
元朗一地盤	Lot 1457 R.P. in D.D. 123 Y.L.	60.0%	799,977
北區一地盤	若干地段	100.0%	167,913
元朗若干地盤	若干地段	100.0%	195,515
大埔若干地盤	若干地段	100.0%	12,400
內地			
上海嘉里不夜城	-	24.8%	49,589
西安逸翠園	-	50.0%	480,925
成都南城都匯	-	50.0%	681,816
廣州逸翠灣及西城都薈	-	50.0%	61,057
上海御翠園	-	50.0%	46,117
深圳御峰園	-	50.0%	223,692
深圳觀湖園	-	50.0%	375,845
重慶珊瑚水岸	-	47.5%	128,212
長春御翠園	-	50.0%	920,673
長春御翠豪庭	-	50.0%	205,696
上海馬橋	-	42.5%	260,556
長沙盈峰翠邸	-	50.0%	556,420
成都彩疊園	-	50.0%	373,326

集團所佔 樓面面積約數 (平方米)	現時土地用途	完成階段	估計完成日期
91,891	住宅/商業	內部裝修	2009年1月
51,933	住宅	內部裝修	2009年9月
13,023	商業/酒店	外圍工程進行中	2009年2月
21,420	酒店	內部裝修	2009年6月
2,961	住宅	上蓋工程進行中	2010年3月
68,394	住宅	上蓋工程進行中	2010年6月
24,938	住宅	地基工程	2010年11月
82,200	住宅	地基工程完成	2010年12月
12,795	住宅	地基工程	2011年6月
4,026	住宅	地基工程	2011年12月
4,475	住宅	計劃中	-
87,356	住宅	計劃中	-
23,996	住宅/商業	計劃中	-
-	工業	拆樓工程	-
-	工業	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
13,650	住宅	內部裝修	2009年1月
25,369	住宅/商業	計劃中	2012年2月
58,953	住宅	上蓋工程進行中	2009年4月
69,586	住宅/商業	上蓋工程進行中	2009年12月
397,044	住宅/商業	計劃中	2012年9月
96,052	住宅	上蓋工程進行中	2009年5月
158,711	住宅	上蓋工程進行中	2010年8月
741,309	住宅/商業	計劃中	-
43,508	商業	內部裝修	2009年6月
77,394	住宅	上蓋工程進行中	2009年9月
6,251	商業	上蓋工程進行中	2009年6月
4,958	住宅/商業/酒店	上蓋工程進行中	2010年4月
31,690	住宅/商業	上蓋工程進行中	2009年6月
113,772	住宅/商業	地盤平整	2011年9月
28,707	住宅	上蓋工程進行中	2009年6月
19,930	住宅	上蓋工程進行中	2009年9月
30,167	住宅	地盤平整	2010年3月
106,251	住宅/商業	上蓋工程進行中	2009年9月
73,729	住宅/商業	地基工程	2012年12月
30,638	住宅	上蓋工程進行中	2009年10月
54,322	住宅/商業	上蓋工程進行中	2010年12月
115,458	住宅/商業	計劃中	2012年10月
28,909	住宅/商業	上蓋工程進行中	2009年12月
31,952	住宅/商業	上蓋工程進行中	2010年12月
75,772	住宅/商業	計劃中	2011年10月
8,477	住宅	地基工程	2009年12月
10,348	住宅	計劃中	2011年6月
50,736	住宅/商業	上蓋工程進行中	2009年12月
273,909	住宅/商業	計劃中	2012年6月
69,494	住宅	上蓋工程進行中	2010年3月
94,219	住宅/商業	地基工程	2011年6月
81,348	住宅	計劃中	2012年11月

主要物業表(續)

A. 發展中或待發展之物業(續)

地點	地段號碼	集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方米)
內地(續)			
天津世紀都會	—	40.0%	19,617
深圳福田華強北	—	40.0%	17,105
北京譽天下	—	100.0%	741,823
北京逸翠園	—	50.0%	179,343
常州天寧	—	50.0%	80,598
上海南匯周浦	—	42.5%	263,412
廣州蘿崗中新鎮	—	40.0%	225,548
深圳盈峰翠邸	—	50.0%	85,183
東莞海逸豪庭	—	49.8%	2,508,698
上海浦東世紀大道	—	25.0%	51,280
上海浦東陸家嘴	—	50.0%	9,298
北京十三陵	—	50.0%	256,327
上海新閘路	—	30.0%	14,528
惠州大亞灣澳頭	—	50.0%	80,051
珠海淇澳島	—	50.0%	199,996
廣州珊瑚灣畔	—	50.0%	294,739
重慶逸翠莊園	—	50.0%	447,020
廣州國際玩具禮品城	—	30.0%	321,261
廣州增城	—	50.0%	2,112,632
武漢江漢老浦片	—	50.0%	35,213
江門銀湖灣	—	45.0%	1,333,308
武漢江漢花樓街	—	50.0%	105,934
青島小港灣	—	45.0%	311,774
上海普陀真如副中心	—	36.8%	177,262
重慶楊家山	—	47.5%	1,041,341
武漢蔡甸	—	50.0%	770,590
海外			
新加坡濱海灣	—	16.7%	53,331
英國倫敦 Lots Road & Chelsea Harbour	—	47.5%	35,693
新加坡 West Coast Crescent 一地盤	—	50.0%	12,000
英國倫敦 Convoys Wharf	—	50.0%	161,876

集團所佔樓面面積約數(平方米)	現時土地用途	完成階段	估計完成日期
29,505	商業	上蓋工程進行中	2010年6月
64,601	住宅/商業	地基工程	2010年9月
74,802	住宅/商業	上蓋工程進行中	2010年9月
95,477	住宅	上蓋工程進行中	2010年12月
104,337	住宅	地盤平整	2012年12月
245,280	住宅	地盤平整	2014年12月
44,431	住宅	計劃中	2010年12月
75,167	住宅	計劃中	2012年3月
14,715	住宅	計劃中	2010年12月
15,360	住宅	計劃中	2011年9月
81,119	住宅	計劃中	2012年12月
29,868	住宅	計劃中	2010年12月
114,351	住宅/商業	計劃中	2012年3月
18,489	住宅/商業	計劃中	2011年3月
74,255	住宅/商業	計劃中	2013年12月
72,544	住宅/商業	計劃中	2011年6月
119,183	住宅	計劃中	2011年9月
230,173	住宅/商業	計劃中	2012年6月
526,173	住宅/商業	計劃中	-
54,613	商業/酒店	計劃中	2011年9月
40,000	商業	計劃中	2011年9月
39,999	住宅	計劃中	2011年10月
17,373	商業	計劃中	2011年12月
20,404	住宅	計劃中	2011年12月
32,676	住宅	計劃中	2012年9月
66,277	住宅	計劃中	2013年9月
28,674	住宅	計劃中	2011年12月
15,336	住宅	計劃中	2012年6月
73,954	住宅	計劃中	-
161,413	住宅/商業	計劃中	2012年3月
205,202	住宅/商業	計劃中	2012年12月
51,402	商業	計劃中	2012年12月
165,992	住宅/商業	計劃中	2013年6月
80,311	住宅/商業	計劃中	2013年9月
73,624	住宅/商業/酒店	計劃中	2013年12月
115,237	住宅	計劃中	-
183,332	住宅/商業	計劃中	2014年12月
413,879	住宅/商業	計劃中	-
265,140	住宅/商業/酒店	計劃中	-
1,467,610	住宅/商業	計劃中	-
749,431	住宅/商業/酒店	計劃中	-
40,667	住宅/商業	上蓋工程進行中	2010年4月
32,333	住宅/商業	上蓋工程進行中	2012年6月
37,454	住宅/商業	拆樓工程	2013年3月
16,800	住宅	計劃中	2013年9月
154,884	住宅/商業	計劃中	-

主要物業表(續)

B. 本集團佔有發展權益之物業

地點	地段號碼	地盤面積 約數 (平方米)
香港		
將軍澳領都	T.K.O.T.L. 70	31,490
港鐵大圍站	S.T.T.L. 529	70,597
將軍澳85區	T.K.O.T.L. 90	19,480
將軍澳86區 (Package 3)	T.K.O.T.L. 70	13,587
港鐵荃灣西站	T.W.T.L. 403	23,742

C. 投資或自用之物業

地點	地段號碼	集團 所佔權益
香港		
中環中心(部分單位)	—	100.0%
金鐘統一中心(部分單位)	—	100.0%
大角咀凱帆薈	—	100.0%
天水圍嘉湖銀座	T.S.W.T.L. 4	98.5%
調景嶺都會駅	T.K.O.T.L. 73	80.0%
尖沙咀港景匯商場	—	42.5%
青衣藍澄灣商場	T.Y.T.L. 140	30.0%
青衣華逸酒店	T.Y.T.L. 140	30.0%
青衣青逸酒店	T.Y.T.L. 140	30.0%
天水圍嘉湖海逸酒店	T.S.W.T.L. 4	98.5%
紅磡灣海韻軒-海景酒店	K.I.L. 11103	100.0%
紅磡灣海灣軒-海景酒店	K.I.L. 11110	100.0%
葵涌雍澄軒	K.C.T.L. 467 R.P.	100.0%
北角海逸酒店	I.L. 8885	60.9%
馬鞍山海澄軒-海景酒店	S.T.T.L. 461	51.0%
紅磡都會海逸酒店	—	50.0%
尖沙咀九龍酒店	—	50.0%
北角港島海逸君綽酒店	I.L. 7106 s.A 及 延伸部分	發展權益
紅磡康力投資大廈	—	100.0%
油塘東源街8號	Y.T.M.L. 69	100.0%
內地		
瀋陽麗都喜來登飯店	—	99.0%
成都天府麗都喜來登飯店	—	70.0%
重慶海逸酒店	—	50.0%
重慶大都會廣場	—	50.0%
上海梅龍鎮廣場	—	30.0%
北京麗都廣場	—	40.0%
北京東方廣場	—	33.4%
上海嘉里不夜城	—	24.8%
上海浦東四季雅苑	—	50.0%

主要物業表附註：

1. 本物業表並不包括比重輕微之海外物業、農地及完成待售之物業。
2. 本物業表並不包括上市及非上市聯營公司所擁有之物業。
3. 本集團佔有發展權益之物業乃由合作者提供土地，本集團負責興建之費用，或需要時兼付地價，收入/發展利潤/建成後樓宇由雙方按合作發展協議條款分享。

發展物業 樓面面積約數 (平方米)	現時土地用途	完成階段	估計完成日期
125,668	住宅	上蓋工程進行中	2009年11月
100,760	住宅	上蓋工程進行中	2010年5月
83,268	住宅	上蓋工程進行中	2011年12月
100,372	住宅	上蓋工程進行中	2009年12月
100,372	住宅	上蓋工程進行中	2010年9月
113,211	住宅	計劃中	2011年12月
97,400	住宅	地基工程	2011年6月
128,544	住宅	地基工程	2012年6月
113,064	住宅	計劃中	2013年12月

地盤面積 約數 (平方米)	集團所佔 樓面面積約數 (平方米)	現時用途	契約年期
-	113,169	商業	中期契約
-	3,512	商業	長期契約
-	6,943	商業	中期契約
-	49,211	商業	中期契約
-	13,440	商業	中期契約
-	6,634	商業	中期契約
950	1,777	商業	中期契約
3,147	5,884	酒店	中期契約
3,135	5,862	酒店	中期契約
-	60,591	酒店	中期契約
9,940	119,280	酒店	中期契約
20,364	107,444	酒店	中期契約
7,825	21,190	酒店	中期契約
-	19,410	酒店	中期契約
8,000	28,560	酒店	中期契約
-	21,429	酒店	中期契約
-	15,311	酒店	中期契約
6,816	41,341	酒店	中期契約
-	30,409	工業	中期契約
2,108	7,170	貨倉	中期契約
14,449	81,180	酒店	中期契約
4,615	39,174	酒店	中期契約
-	25,872	酒店	中期契約
-	70,212	商業	中期契約
-	30,640	商業	中期契約
-	67,090	商業/酒店/服務式住宅	中期契約
-	191,232	商業/酒店/服務式住宅	中期契約
-	22,015	商業/住宅	中期契約
-	53,458	住宅	長期契約

綜合損益計算表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008 百萬元	2007 百萬元
集團營業額		12,856	13,277
攤佔共同發展公司之物業銷售		3,580	2,165
營業額	(3)	16,436	15,442
集團營業額		12,856	13,277
投資及其他收入		466	5,485
營運成本			
物業及有關成本		(6,035)	(6,521)
薪金及有關支出		(944)	(825)
利息及其他融資成本		(454)	(984)
其他支出		(498)	(457)
		(7,931)	(8,787)
攤佔共同發展公司之淨溢利		2,355	1,697
投資物業之公平值增加		134	1,815
經營溢利		7,880	13,487
攤佔聯營公司之淨溢利		8,698	15,682
除稅前溢利	(4)	16,578	29,169
稅項	(5)	(859)	(1,197)
年度內溢利		15,719	27,972
少數股東應佔溢利		(201)	(294)
股東應佔溢利	(6)	15,518	27,678
股息			
已派發中期股息每股五角 (2007年—五角)		1,158	1,158
擬派末期股息每股一元九角五分 (2007年—一元九角五分)		4,517	4,517
		5,675	5,675
每股溢利	(7)	\$6.70	\$11.95

綜合資產負債表

2008年12月31日結算

	附註	2008 百萬元	2007 百萬元
非流動資產			
固定資產	(8)	11,624	10,560
投資物業	(9)	15,670	15,497
聯營公司	(11)	151,008	146,109
共同發展公司	(12)	29,391	23,614
可出售投資	(13)	4,678	10,060
長期應收貸款		1,093	956
		213,464	206,796
流動資產			
物業存貨	(14)	61,211	58,418
應收賬款、按金及預付款項	(15)	3,904	4,066
交易用投資	(16)	858	1,439
衍生金融工具		22	294
銀行存款及定期存款		7,173	5,609
		73,168	69,826
流動負債			
銀行及其他借款	(17)	8,991	8,872
應付賬款及費用	(18)	3,878	6,889
合作發展夥伴借款	(19)	2,000	—
衍生金融工具		872	437
稅項準備		768	860
		56,659	52,768
資產總額減流動負債		270,123	259,564
非流動負債			
銀行及其他借款	(17)	31,258	23,655
合作發展夥伴借款	(19)	2,000	4,000
遞延稅項負債	(20)	1,359	1,300
		34,617	28,955
資產淨值		235,506	230,609
上列項目代表：			
股本	(21)	1,158	1,158
股本溢價		9,331	9,331
儲備		220,675	216,714
股東權益		231,164	227,203
少數股東權益		4,342	3,406
權益總額		235,506	230,609

李嘉誠
董事

葉德銓
董事

資產負債表

2008年12月31日結算

	附註	2008 百萬元	2007 百萬元
非流動資產			
固定資產	(8)	11	12
附屬公司	(10)	30,549	30,422
聯營公司	(11)	50	50
共同發展公司	(12)	462	248
長期應收貸款		2	3
		31,074	30,735
流動資產			
物業存貨	(14)	3	3
應收賬款、按金及預付款項	(15)	99	357
銀行存款及定期存款		722	587
		824	947
流動負債			
應付賬款及費用	(18)	141	169
稅項準備		–	32
		683	746
流動資產淨值			
		683	746
資產淨值			
		31,757	31,481
上列項目代表：			
股本	(21)	1,158	1,158
股本溢價		9,331	9,331
儲備	(22)	21,268	20,992
		31,757	31,481
權益總額			
		31,757	31,481

李嘉誠
董事

葉德銓
董事

綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

	股本及 溢價 百萬元	資本儲備 百萬元	投資重估 儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	少數股東 權益 百萬元	總額 百萬元
2007年1月1日結餘	10,489	345	1,277	1,109	187,202	5,259	205,681
可出售投資之公平值變化	-	-	3,723	-	-	3	3,726
可出售投資售出變現	-	-	(607)	-	-	-	(607)
匯兌差額	-	-	-	178	-	11	189
共同發展公司/非上市 聯營公司售出變現	-	-	-	(125)	-	-	(125)
攤佔共同發展公司/非上市 聯營公司之儲備	-	-	34	1,089	-	-	1,123
於權益賬內直接確認 之收入及支出	-	-	3,150	1,142	-	14	4,306
年度內溢利	-	-	-	-	27,678	294	27,972
已確認之收入及支出總額	-	-	3,150	1,142	27,678	308	32,278
少數股東權益變化	-	-	-	-	-	(1,982)	(1,982)
已派發少數股東股息	-	-	-	-	-	(179)	(179)
已派發股東股息	-	-	-	-	(5,189)	-	(5,189)
2007年12月31日結餘	10,489	345	4,427	2,251	209,691	3,406	230,609
可出售投資之公平值變化	-	-	(6,579)	-	-	(3)	(6,582)
可出售投資之公平值得益 轉入損益賬	-	-	(1,174)	-	-	-	(1,174)
可出售投資減值轉入損益賬	-	-	1,139	-	-	-	1,139
匯兌差額	-	-	-	151	-	8	159
攤佔共同發展公司/非上市 聯營公司之儲備	-	-	(41)	622	-	-	581
於權益賬內直接確認 之收入及支出	-	-	(6,655)	773	-	5	(5,877)
年度內溢利	-	-	-	-	15,518	201	15,719
已確認之收入及支出總額	-	-	(6,655)	773	15,518	206	9,842
少數股東權益變化	-	-	-	-	-	907	907
已派發少數股東股息	-	-	-	-	-	(177)	(177)
已派發股東股息	-	-	-	-	(5,675)	-	(5,675)
2008年12月31日結餘	10,489	345	(2,228)	3,024	219,534	4,342	235,506

綜合現金流動狀況表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008 百萬元	2007 百萬元
經營業務			
營運產生之現金	(一)	661	962
投資/墊付共同發展公司		(2,887)	(1,561)
共同發展公司股息/還款		519	2,705
聯營公司股息		3,725	3,825
證券投資股息		751	975
已收取利息		406	407
已派發股東股息		(5,675)	(5,189)
已派發少數股東股息		(177)	(179)
已支付利得稅		(914)	(1,222)
經營業務之現金流入/(支出)淨額		(3,591)	723
投資業務			
聯營公司成為附屬公司時所獲得之現金淨額		-	74
投資/墊付聯營公司		(54)	(26)
聯營公司還款		140	116
售出聯營公司		-	415
投資/墊付共同發展公司		(586)	(1,708)
共同發展公司還款		-	1,904
售出共同發展公司		-	2,593
購入可出售投資		(4,373)	(1,133)
售出/贖回可出售投資		3,379	4,448
增添投資物業		(25)	(4)
增添固定資產		(898)	(505)
作為投資之現金流入/(支出)淨額		(2,417)	6,174
融資活動			
新做銀行及其他借款		15,911	7,353
償還銀行及其他借款		(8,204)	(10,030)
增加/(減少)少數股東注資		907	(622)
已支付利息及其他融資成本		(1,042)	(1,771)
融資活動之現金流入/(支出)淨額		7,572	(5,070)
現金及現金等值項目增加淨額		1,564	1,827
1月1日現金及現金等值項目		5,609	3,782
12月31日現金及現金等值項目		(二) 7,173	5,609

附註：

(一) 營運產生之現金

	2008 百萬元	2007 百萬元
除稅前溢利	16,578	29,169
利息收入	(400)	(434)
利息及其他融資成本	454	984
證券投資股息收入	(762)	(980)
攤佔共同發展公司之淨溢利	(2,355)	(1,697)
攤佔聯營公司之淨溢利	(8,698)	(15,682)
售出共同發展公司之溢利	–	(1,972)
售出聯營公司之溢利	–	(412)
投資物業之公平值增加	(134)	(1,815)
可出售投資之得益	(35)	(1,309)
折舊	284	257
增加長期應收貸款	(254)	(705)
(增加)/減少交易用投資	581	(200)
增加物業存貨	(3,601)	(10,676)
增加/(減少)客戶訂金	1,521	(192)
減少應收賬款、按金及預付款項	82	3,444
(增加)/減少衍生金融工具	707	(151)
增加/(減少)應付賬款及費用	(3,254)	3,190
兌換差額及其他項目	(53)	143
	661	962

(二) 現金及現金等值項目

	2008 百萬元	2007 百萬元
銀行存款及定期存款	7,173	5,609

財務報表附註

1. 一般資料

本公司乃香港註冊之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。註冊辦事處地址及其他公司資料列於年報內第160頁。

2. 主要會計政策

(一) 編製基準

本財務報表乃按香港普遍採納之會計原則編製，並符合香港財務報告準則(「HKFRSs」)。本財務報表乃按傳統歷史成本法編製，惟列於附註2(六)、2(八)及2(十二)之證券投資、投資物業及衍生金融工具以公平值列賬。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之HKFRSs。採納於二零零八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。至於下列仍未生效之HKFRSs，本集團現正評估其對本集團業績及財務狀況之影響。

截至2009年12月31日止年度生效：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號 (修訂本)	可認沽金融工具及清盤產生之責任
HKFRSs(修訂本)	香港財務報告準則的改進
HKFRS 1及香港會計準則第27號 (修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
HKFRS 2(修訂本)	歸屬條件及取消
HKFRS 8	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第13號	客戶優惠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖

截至2010年12月31日止年度生效：

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	符合條件的被對沖項目
HKFRSs(修訂本)	香港財務報告準則的改進
HKFRS 3(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第18號	自客戶轉移的資產

2. 主要會計政策(續)

(二) 綜合準則

本集團之綜合財務報表包括總公司及所有直接與間接附屬公司截至12月31日止年度之財務報表。投資於共同發展公司及聯營公司之權益亦分別按附註2(四)及2(五)所述之原則合併計入綜合財務報表內。

年度內購入或售出之附屬公司、共同發展公司及聯營公司，本集團祇將其自購入後至年終或截至售出日止期間之業績計入綜合財務報表內。因收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽以成本值列賬及每年經減值評估，如有任何減值會於損益賬內撇除。

(三) 附屬公司

附屬公司投資以成本值扣除適當之減值準備後入賬。

(四) 共同發展公司

共同發展公司乃本集團長期持有其股本權益，及根據合約安排其財政和營運政策均由本集團及其他參與者共同控制之公司。

資產負債表內共同發展公司投資之賬面值包括成本值及本集團所佔該等公司自購入後之累積損益及儲備，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

本集團以共同發展公司截至12月31日止之財務報表，將本集團自購入後應攤佔之損益計入本集團之財務報表內。

(五) 聯營公司

聯營公司乃本集團對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或共同發展公司之公司。

資產負債表內聯營公司投資之賬面值包括成本值及本集團所佔該等公司自購入後之累積損益及儲備，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

本集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，將本集團自購入後應攤佔之損益計入本集團之財務報表內，除非本集團已負有法定或推定責任，否則超越本集團於聯營公司的權益之聯營公司虧損不會被確認。

財務報表附註(續)

2. 主要會計政策(續)**(六) 證券投資**

證券投資乃不屬於附屬公司、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。證券投資之買賣於交易日入賬。

交易用投資之公平值變化包括在損益賬內，而可出售投資之公平值變化則列入儲備賬內。當可出售權益證券之公平值大幅或持續下降至低於成本時及當可出售債務證券出現可見證據顯示債務證券未能全數收回時，其減值於損益賬內撇除及不能撥回，除非債務證券於後期之公平值上升可以客觀地與於減值確認後所發生之事相關連。

(七) 固定資產

固定資產包括持作營運之酒店及服務套房物業，以成本值減折舊及減值準備列賬。

租賃土地按其剩餘租期平均攤銷。樓宇按其成本以年率2%至4%折舊。其他固定資產按其估計可供使用之年數，以年率5%至33 1/3%直線折舊。

(八) 投資物業

持作收租之投資物業以公平值於資產負債表內列賬，公平值之變化包括在損益賬內。

(九) 應收貸款

應收貸款乃非衍生金融資產，有固定或可確定之還款金額。應收貸款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(十) 物業存貨

物業存貨以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值乃根據於資產負債表結算日後出售及扣除銷售費用之所得或按市場情況所作出之內部評估而決定。

物業存貨包括購入成本、發展工程開支、利息及其他直接費用。附屬公司持有物業之賬面價值，其在綜合財務報表內業經適當調整，以顯示本集團購入之確實成本。

2. 主要會計政策(續)

(十一) 應收賬款

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(十二) 衍生金融工具

衍生金融工具作為投資及財務用途，以公平值於資產負債表內列賬。指定及符合公平值對沖之衍生金融工具，其公平值變化連同與對沖風險相關的資產或負債之公平值變化包括在損益賬內。不符合對沖會計方法之衍生金融工具，其公平值變化列入損益賬內。

(十三) 銀行及其他借款

銀行及其他借款於起始時以公平值入賬，其後以攤銷成本列賬。

(十四) 應付賬款

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後以攤銷成本列賬。

(十五) 收益確認

出售發展中物業，其收益於物業完成並取得當局發出之入伙紙後確認，於建築期內所收客戶之款項均列為客戶訂金。

租金收入於租約期內以直線法確認。物業及項目管理收入於服務提供後確認。酒店及套房服務組合之經營收益於提供服務時確認。利息收入按資產之實際回報率以時間比例入賬。股息收入於收取股息之權利確定後入賬。

(十六) 外幣兌換

以外幣結算之貨幣性資產及負債按資產負債表結算日之兌換率伸算。年度內之外幣兌換按交易日兌換率計算。匯兌差額包括在損益賬內。

當以外幣結算之附屬公司、共同發展公司及聯營公司財務報表伸算為總公司之報告貨幣時，其資產負債表項目按資產負債表結算日之兌換率伸算，而業績則按該年度內之平均兌換率伸算，如平均兌換率未能合理地與交易日之兌換率相接近，則採用交易日之兌換率。匯兌差額列入儲備賬內。

財務報表附註(續)

2. 主要會計政策(續)

(十七) 稅項

香港利得稅準備乃根據本集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於資產負債表結算日已頒佈稅率計算。海外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於資產負債表結算日該地之已頒佈稅率計算。

資產及負債於財務報表中之賬面值與其稅基金額之所有暫時性差異，會以適用之已頒佈稅率為基準全數為遞延稅項負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損，如將來有足夠稅務溢利可用作抵銷，會以適用之已頒佈稅率為基準確認為遞延稅項資產。

(十八) 借貸成本

借貸成本除非因直接與建造需時之物業收購及發展有關而被資本化，否則於產生之年度內在損益賬內扣除。

3. 營業額及業務收益

本集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理和證券投資。

集團業務之營業額包括物業銷售所得、毛租金收入、酒店及套房服務組合之經營收益和物業及項目管理收入。此外，本集團亦計入名下所佔共同發展公司之物業銷售所得。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。

本集團年度內各經營業務之營業額如下：

	2008 百萬元	2007 百萬元
物業銷售	10,309	11,241
物業租務	945	792
酒店及套房服務組合	1,383	1,063
物業及項目管理	219	181
集團營業額	12,856	13,277
攤佔共同發展公司之物業銷售	3,580	2,165
營業額	16,436	15,442

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，佔營業額約23%。

3. 營業額及業務收益(續)

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	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
物業銷售	4,466	5,114	2,081	516	6,547	5,630
物業租務	829	678	620	553	1,449	1,231
酒店及套房服務組合	470	244	340	301	810	545
物業及項目管理	104	95	–	–	104	95
	5,869	6,131	3,041	1,370	8,910	7,501
投資及財務					268	4,939
利息及其他融資成本					(454)	(984)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					134	1,815
共同發展公司					467	598
其他					48	369
稅項(不包括攤佔主要 上市聯營公司之稅項)					(2,322)	(1,606)
少數股東應佔溢利					(201)	(294)
					6,850	12,338
攤佔主要上市聯營公司之淨溢利/(虧損)						
和記黃埔有限公司					8,825	15,288
長江生命科技集團有限公司					(157)	52
股東應佔溢利					15,518	27,678

財務報表附註(續)

4. 除稅前溢利

	2008 百萬元	2007 百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
利息及其他融資成本		
銀行借款及須於五年內償還之其他借款	1,088	1,711
不須於五年內償還之其他借款	39	31
借款對沖(得益)/虧損	(50)	8
	1,077	1,750
減：資本化數目(見附註(一))	(623)	(766)
	454	984
董事酬金(見附註(二))		
薪金、津貼及福利	101	96
退休金計劃供款	10	9
酌定花紅	50	56
	161	161
減：轉付予總公司金額	(9)	(10)
	152	151
核數師酬金	6	6
已售物業成本	5,324	5,036
折舊	284	257
可出售投資之減值	1,139	260
營運租約支出一房地產	96	81
計入項目包括：		
租金淨收入	920	714
銀行利息收入	84	171
共同發展公司/聯營公司利息收入	96	159
上市證券投資收入		
權益證券股息收入	753	975
債務證券利息收入	-	4
非上市證券投資收入		
權益證券股息收入	9	5
債務證券利息收入	69	28
售出可出售投資之得益	1,174	1,569
交易用投資之(虧損)/得益	(752)	162
售出聯營公司之溢利	-	412
售出共同發展公司之溢利	-	1,972

附註：

(一) 年度內物業發展項目利息資本化之年息率平均約為3.5%(2007年-4.5%)。

4. 除稅前溢利(續)

(二) 董事酬金乃就總公司董事(包括集團五名獲最高酬金之人士)參與集團管理事務而付予之款項。各獨立非執行董事每人收取每年\$120,000(2007年—\$120,000)之董事袍金，而擔任審核委員會委員及/或薪酬委員會委員之獨立非執行董事，前者每人額外收取每年\$130,000(2007年—\$130,000)之酬金，後者則每人額外收取每年\$60,000(2007年—\$60,000)之酬金。總公司董事之酬金(不計入聯營公司所付予之酬金)如下：

	袍金 百萬元	薪金、津貼 及福利 百萬元	退休金 計劃供款 百萬元	酌定花紅 百萬元	入職獎金 或補償 百萬元	2008 總額 百萬元	2007 總額 百萬元
李嘉誠 ⁽¹⁾	0.01	—	—	—	—	0.01	0.01
李澤鉅 ⁽²⁾	0.12	33.11	3.31	9.09	—	45.63	45.14
甘慶林 ⁽³⁾	0.12	16.16	1.62	0.45	—	18.35	17.55
葉德銓 ⁽⁴⁾	0.12	13.26	1.32	4.95	—	19.65	19.50
鍾慎強	0.12	8.23	0.82	9.45	—	18.62	19.25
鮑綺雲	0.12	9.33	0.93	7.47	—	17.85	18.20
吳佳慶	0.12	9.33	0.93	9.45	—	19.83	20.40
趙國雄	0.12	8.37	0.83	9.45	—	18.77	19.39
梁肇漢	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
霍建寧	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
陸法蘭	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
周近智	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
麥理思	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
郭敦禮	0.31	—	—	—	—	0.31	0.31
葉元章	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
馬世民	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
周年茂	0.12	—	—	—	—	0.12	0.12
洪小蓮	0.25	—	—	—	—	0.25	0.25
王葛鳴	0.18	—	—	—	—	0.18	0.18
張英潮	0.25	—	—	—	—	0.25	0.25
關超然	0.12	—	—	—	—	0.12	0.09
2008年度總額	2.92	97.79	9.76	50.31	—	160.78	
2007年度總額	2.89	93.16	9.30	56.13	—		161.48

- (1) 主席李嘉誠先生除收取\$5,000之董事袍金外，並無收取任何其他薪酬，上表所示之董事袍金數目乃湊整所致。李嘉誠先生將於和記黃埔有限公司收取之董事袍金\$50,000付予總公司。
- (2) 李澤鉅先生將於和記黃埔集團收取之部分董事酬金\$3,720,000，及將於長江生命科技集團有限公司收取之董事袍金\$75,000付予總公司。
- (3) 甘慶林先生將於和記黃埔集團收取之部分董事酬金\$1,572,000，及將於長江生命科技集團有限公司收取之董事酬金\$1,425,000付予總公司。
- (4) 葉德銓先生將於長江基建集團有限公司收取之部分董事酬金\$1,875,000，及將於長江生命科技集團有限公司收取之董事袍金\$75,000付予總公司。

財務報表附註(續)

5. 稅項

	2008 百萬元	2007 百萬元
香港利得稅	793	806
海外稅項	7	11
遞延稅項	59	380
	859	1,197

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% (2007 年 – 17.5%) 計算，而經營溢利(經調整攤佔共同發展公司之稅項)與稅項之對賬如下：

	2008 百萬元	2007 百萬元
經調整經營溢利乘以香港稅率 16.5% (2007 年 – 17.5%)	1,539	2,426
海外稅率差異之影響	871	202
海外稅率變更對遞延稅項負債之影響	(2)	(143)
香港稅率變更對遞延稅項負債之影響	(84)	–
售出共同發展公司之溢利	–	(345)
售出聯營公司之溢利	–	(72)
股息收入	(101)	(172)
投資物業公平值增加	(1)	(14)
售出持作收租物業之溢利	(17)	(12)
稅務虧損與暫時性可扣減差異被使用/未被確認淨額之影響	(50)	(109)
無需課稅/不可扣稅項目淨額之影響	158	(173)
其他	(9)	(18)
	2,304	1,570
減：攤佔共同發展公司之稅項	(1,445)	(373)
	859	1,197

6. 股東應佔溢利

股東應佔溢利已計入總公司損益賬內為 \$5,951,000,000 (2007 年 – \$6,217,000,000)。

7. 每股溢利

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 (2007 年 – 2,316,164,338 股) 計算。

8. 固定資產

集團	房地產	酒店及服務套房		其他資產 百萬元	總值 百萬元
	香港 百萬元	香港 百萬元	香港以外 百萬元		
成本值					
2007年1月1日	460	9,571	1,345	1,042	12,418
匯兌差額	—	—	95	17	112
增添/轉移	180	294	11	37	522
出售	—	—	—	(37)	(37)
2007年12月31日	640	9,865	1,451	1,059	13,015
匯兌差額	—	—	89	15	104
增添/轉移	294	814	6	157	1,271
出售	—	—	—	(14)	(14)
2008年12月31日	934	10,679	1,546	1,217	14,376
累積折舊/減值準備					
2007年1月1日	—	1,382	182	632	2,196
匯兌差額	—	—	13	13	26
折舊	—	137	31	89	257
出售撥回	—	—	—	(24)	(24)
2007年12月31日	—	1,519	226	710	2,455
匯兌差額	—	—	14	12	26
折舊	—	157	34	93	284
出售撥回	—	—	—	(13)	(13)
2008年12月31日	—	1,676	274	802	2,752
賬面淨值					
2008年12月31日	934	9,003	1,272	415	11,624
2007年12月31日	640	8,346	1,225	349	10,560

於資產負債表結算日：

- (一) 若干香港物業總賬面值\$9,598,000,000(2007年—\$8,771,000,000)及若干香港以外物業總賬面值\$1,272,000,000(2007年—\$1,225,000,000)以中期契約持有，所有其他物業皆以長期契約持有；及
- (二) 若干非全資附屬公司之酒店物業總賬面值\$748,000,000(2007年—\$719,000,000)為該等附屬公司之銀行貸款額作抵押。

財務報表附註(續)

8. 固定資產(續)

總公司	其他資產	
	2008 百萬元	2007 百萬元
成本值		
1月1日	189	194
增添	5	4
出售	(3)	(9)
12月31日	191	189
累積折舊		
1月1日	177	180
折舊	6	6
出售撥回	(3)	(9)
12月31日	180	177
12月31日賬面淨值	11	12

9. 投資物業

	2008 百萬元	2007 百萬元
香港投資物業		
1月1日	15,497	14,508
增添	39	4
轉移至待發展或發展中物業	—	(830)
公平值增加	134	1,815
12月31日	15,670	15,497

於資產負債表結算日：

- (一) 投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司按公開市價重估；
- (二) 投資物業總賬面值\$15,060,000,000(2007年-\$14,908,000,000)及\$610,000,000(2007年-\$589,000,000)分別以中期契約和長期契約持有；及
- (三) 年度內，投資物業之毛租金收入及直接營運支出分別為\$813,000,000(2007年-\$638,000,000)及\$14,000,000(2007年-\$37,000,000)。

10. 附屬公司

	2008 百萬元	2007 百萬元
非上市附屬公司投資	2,071	2,071
借附屬公司款項	30,146	38,002
欠附屬公司款項	(1,668)	(9,651)
	30,549	30,422

有關各主要附屬公司之資料列於附錄一。

11. 聯營公司

	集團		總公司	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
上市聯營公司投資	28,712	28,676	–	–
非上市聯營公司投資	81	83	50	50
攤佔損益及儲備	122,004	117,033	–	–
	150,797	145,792	50	50
借聯營公司款項	211	317	–	–
	151,008	146,109	50	50
香港上市聯營公司投資之市值	84,288	192,562	–	–

有關各主要聯營公司之資料列於附錄二。和記黃埔有限公司及長江生命科技集團有限公司(上市聯營公司)之財務報表摘錄，分別列於附錄四及附錄五。

財務報表附註(續)

12. 共同發展公司

	集團		總公司	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
非上市共同發展公司投資	8,787	6,380	–	–
攤佔損益及儲備	8,576	5,688	–	–
	17,363	12,068	–	–
借共同發展公司款項	12,028	11,546	462	248
	29,391	23,614	462	248

有關各主要共同發展公司之資料列於附錄三。與本集團於共同發展公司權益有關之非流動資產、流動資產、流動負債、非流動負債、收入及支出總額如下：

	2008 百萬元	2007 百萬元
非流動資產	18,041	14,599
流動資產	26,608	21,352
流動負債	(5,658)	(4,128)
非流動負債	(8,136)	(7,158)
收入	6,515	4,945
支出	(2,671)	(2,832)

13. 可出售投資

	2008 百萬元	2007 百萬元
上市投資		
權益證券—香港上市	1,748	7,082
權益證券—海外上市	2,437	2,316
	4,185	9,398
非上市投資		
權益證券	72	92
債務證券	421	570
	493	662
	4,678	10,060

14. 物業存貨

	集團		總公司	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
待發展或發展中物業	27,835	25,952	–	–
合作發展物業	34,785	29,364	–	–
待售物業	1,653	4,643	3	3
	64,273	59,959	3	3
減：客戶訂金	3,062	1,541	–	–
	61,211	58,418	3	3

於資產負債表結算日，待發展或發展中物業及合作發展物業總額達\$39,325,000,000 (2007年—\$50,993,000,000)不預期會在十二個月內完成。

15. 應收賬款、按金及預付款項

	集團		總公司	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
應收貿易賬款	1,207	1,429	–	–
應收貸款	2,001	1,855	–	–
按金、預付款項及其他	696	782	99	357
	3,904	4,066	99	357

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，應收貸款包括已為其提供融資的銀行借款作抵押之按揭貸款總額達\$349,000,000 (2007年—\$599,000,000)。

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：

	2008 百萬元	2007 百萬元
一個月內	1,181	1,395
二至三個月	20	25
三個月以上	6	9
	1,207	1,429

財務報表附註(續)

16. 交易用投資

	2008 百萬元	2007 百萬元
上市投資		
權益證券－香港上市	121	363
權益證券－海外上市	692	196
	813	559
非上市投資		
債務證券	45	880
	858	1,439

17. 銀行及其他借款

	2008 百萬元	2007 百萬元
銀行借款之還款期		
不超過一年	7,613	6,172
超過一年但不多於兩年	5,997	4,170
超過兩年但不多於五年	16,168	13,445
	29,778	23,787
其他借款之還款期		
不超過一年	1,378	2,700
超過一年但不多於兩年	2,909	1,382
超過兩年但不多於五年	5,034	4,008
超過五年	1,150	650
	10,471	8,740
	40,249	32,527
減：列作流動負債	8,991	8,872
列作非流動負債	31,258	23,655

年度內，本集團與一金融機構進行一項交易，以總代價港幣二十一億元將本集團持有之若干海外上市權益證券按起始價轉讓予對方，並授予對方可在三年期滿日以後起始價兩倍為行使價之回售期權。

本集團預期該已轉讓權益證券的價格不大可能在該三年期間升逾起始價兩倍及回售期權將會被行使，故本集團會繼續承受該已轉讓權益證券於起始價兩倍以下的價格波動風險。因此，所收總代價已列為貸款並以年率約2.7%攤銷，而已轉讓權益證券仍列為本集團可出售投資並包括在附註13內。

17. 銀行及其他借款(續)

於資產負債表結算日：

(一) 上述所收總代價之攤銷成本及已轉讓權益證券之賬面值分別為\$2,069,000,000及\$975,000,000；

(二) 銀行借款總額達\$482,000,000(2007年—\$786,000,000)以集團若干資產為抵押；

(三) 其他借款包括下列由本集團全資附屬公司發行，並由總公司擔保之定息及浮息債券及票據：

- (i) 由Cheung Kong Finance Cayman Limited發行，於盧森堡上市：
- | | | | |
|------|-------------|-------|---------------------|
| HK\$ | 300,000,000 | 8.38% | 於2010年1月到期(2000年發行) |
|------|-------------|-------|---------------------|
- (ii) 由Cheung Kong Bond Finance Limited於香港發行：
- | | | | |
|------|-------------|------------------------------------|---------------------|
| HK\$ | 300,000,000 | 6.68% (首年)/0.6% (第二至四年)/按條款釐定(第五年) | 於2009年2月到期(2004年發行) |
| HK\$ | 500,000,000 | 4.4% | 於2015年4月到期(2005年發行) |
| HK\$ | 150,000,000 | 5.1% | 於2016年4月到期(2006年發行) |
| HK\$ | 500,000,000 | 3.18% | 於2011年5月到期(2008年發行) |
| HK\$ | 800,000,000 | 3.48% | 於2013年4月到期(2008年發行) |
| HK\$ | 500,000,000 | 3.9% | 於2013年5月到期(2008年發行) |
| HK\$ | 500,000,000 | 4.88% | 於2018年8月到期(2008年發行) |
- (iii) 由Joynote Ltd發行，於新加坡上市：
- | | | | |
|-----|-------------|--------|----------------------|
| SGD | 200,000,000 | 3.655% | 於2009年10月到期(2006年發行) |
| SGD | 200,000,000 | 3.76% | 於2011年10月到期(2006年發行) |
- (iv) 由Cheung Kong Finance Japan Limited於日本發行：
- | | | | |
|-----|----------------|-------|---------------------|
| JPY | 33,000,000,000 | 0.95% | 於2010年8月到期(2005年發行) |
|-----|----------------|-------|---------------------|

及已安排掉期合約將定息或股票掛鈎債券及票據的利率及有關條款轉成以浮息為基礎，及將日元轉為美元。作為對沖用途的衍生金融工具之公平值總額為淨資產\$877,000,000(2007年—淨負債\$6,000,000)；

(四) 經恰當對沖安排，銀行及其他借款與其公平值相約及帶有利息，而其實際利率一般為有關貨幣之銀行同業拆息加少於每年1%之數。

財務報表附註(續)

18. 應付賬款及費用

	集團		總公司	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
應付貿易賬款	388	3,239	—	—
應付費用及其他應付賬款	3,490	3,650	141	169
	3,878	6,889	141	169

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：

	2008 百萬元	2007 百萬元
一個月內	349	3,186
二至三個月	25	24
三個月以上	14	29
	388	3,239

19. 合作發展夥伴借款

根據一合作發展項目條款，本集團於2006年獲合作發展夥伴借款\$4,000,000,000，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2009年12月31日，以較先者為準)，及於該項目第二期完成時(或2011年12月31日，以較先者為準)，分兩期平均償還。

20. 遞延稅項負債

於資產負債表結算日：

(一) 因加速稅務折舊及投資物業之公平值變化所引起之暫時性差異而作出之遞延稅項負債準備分別為\$598,000,000(2007年—\$517,000,000)及\$761,000,000(2007年—\$783,000,000)；及

(二) 未被確認之稅務虧損及暫時性可扣減差異為\$3,411,000,000(2007年—\$3,338,000,000)，其中\$96,000,000(2007年—\$60,000,000)於五年內屆滿。

21. 股本

	2008 股數	2007 股數	2008 百萬元	2007 百萬元
法定股本：				
每股面值五角	3,800,000,000	3,800,000,000	1,900	1,900
實收股本：				
每股面值五角	2,316,164,338	2,316,164,338	1,158	1,158

22. 儲備

	資本儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	2008 總額 百萬元	2007 總額 百萬元
1月1日	199	20,793	20,992	19,964
年度內溢利	–	5,951	5,951	6,217
已派發股息	–	(5,675)	(5,675)	(5,189)
12月31日	199	21,069	21,268	20,992

總公司可派發給股東之儲備，包括擬派末期股息為\$21,069,000,000(2007年—\$20,793,000,000)。2007年之擬派末期股息於2008年5月22日經股東通過並於2008年5月27日派發。

23. 營運租約

於資產負債表結算日，本集團透過不能取消及租期主要為二至三年之營運租約在未來可收取之最少物業租金收入分析如下：

	集團	
	2008 百萬元	2007 百萬元
未來可收取之最少租金收入		
一年內	787	717
一年後但五年內	590	646
五年後	4	2
	1,381	1,365

於資產負債表結算日，本集團及總公司透過不能取消之營運租約在未來需支付之最少租金支出分析如下：

	集團		總公司	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
未來需支付之最少租金支出				
一年內	136	51	108	33
一年後但五年內	203	16	178	2
	339	67	286	35

財務報表附註(續)

24. 分部資料

本集團之資產及負債按各經營業務分析如下：

	總公司及 附屬公司 百萬元	共同 發展公司 百萬元	資產 百萬元	負債 百萬元
2008年12月31日				
物業發展	64,248	14,905	79,153	(5,601)
物業投資	16,640	10,914	27,554	(320)
酒店及套房服務組合	10,837	3,473	14,310	(895)
物業及項目管理	177	—	177	(62)
分部資產/(負債)總額			121,194	(6,878)
上市聯營公司投資			150,174	—
現金及證券投資			10,680	—
銀行及其他借款			—	(40,249)
其他資產/(負債)			4,584	(3,999)
資產/(負債)總額			286,632	(51,126)
2007年12月31日				
物業發展	61,680	10,816	72,496	(8,859)
物業投資	16,197	9,352	25,549	(269)
酒店及套房服務組合	10,159	3,323	13,482	(504)
物業及項目管理	132	—	132	(61)
分部資產/(負債)總額			111,659	(9,693)
上市聯營公司投資			145,250	—
現金及證券投資			15,232	—
銀行及其他借款			—	(32,527)
其他資產/(負債)			4,481	(3,793)
資產/(負債)總額			276,622	(46,013)

於資產負債表結算日，分部資產總額及年度內分部資產之資本性支出按地域分析如下：

	分部資產總額		資本性支出	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
香港	91,586	87,880	1,247	496
內地	26,055	20,570	13	15
亞洲	2,515	2,238	—	—
歐洲	1,035	968	—	—
北美	3	3	—	—
	121,194	111,659	1,260	511

24. 分部資料(續)

年度內之折舊及資本性支出按各經營業務分析如下：

	折舊		資本性支出	
	2008 百萬元	2007 百萬元	2008 百萬元	2007 百萬元
物業投資	–	–	319	186
酒店及套房服務組合	261	237	932	317
物業及項目管理	13	12	9	8
	274	249	1,260	511

25. 承擔及或有負債

於資產負債表結算日：

(一) 本集團之資本性承擔如下：

- (i) 已簽約但未有在賬目上作出準備
 - 固定資產—\$353,000,000 (2007年—\$943,000,000)
 - 共同發展公司—\$1,447,000,000 (2007年—\$809,000,000)
 - 其他—\$91,000,000 (2007年—\$334,000,000)
- (ii) 已批准但未簽約
 - 固定資產—\$12,000,000 (2007年—\$12,000,000)
 - 共同發展公司—無 (2007年—\$849,000,000)

(二) 本集團攤佔共同發展公司之資本性承擔如下：

- (i) 已簽約但未有在賬目上作出準備—\$838,000,000 (2007年—\$785,000,000)
- (ii) 已批准但未簽約—\$3,780,000,000 (2007年—\$3,072,000,000)

(三) 總公司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\$1,410,000,000 (2007年—\$1,422,000,000)；及

(四) 總公司為財務貸款作出擔保如下：

- (i) 附屬公司已動用之銀行及其他借款—\$39,056,000,000 (2007年—\$31,421,000,000)
 - (ii) 一附屬公司之合作發展夥伴借款—\$4,000,000,000 (2007年—\$4,000,000,000)
 - (iii) 共同發展公司已動用之銀行借款—\$45,000,000 (2007年—\$935,000,000)
- 此外，若干附屬公司為共同發展公司已動用之銀行借款總額達\$1,489,000,000 (2007年—\$2,469,000,000) 作出擔保。

財務報表附註(續)

26. 僱員退休金計劃

本集團提供之主要僱員退休金計劃，包括職業退休計劃及強制性公積金計劃，均為界定供款計劃。職業退休計劃供款方式包括只由僱主供款或僱主及僱員兩者共同供款，供款額約為僱員薪金5%至10%。強制性公積金計劃供款方式為僱主及僱員兩者共同供款，供款額各為僱員每月有關收入5%，並以每月有關收入不超過\$20,000為供款上限。

年度內，本集團之僱員退休金計劃支出為\$85,000,000(2007年—\$73,000,000)，而喪失權利之供款為\$4,000,000(2007年—\$4,000,000)，已用作減低本年度之供款。

27. 有關連人士交易

年度內，本集團與有關連人士，包括主席李嘉誠先生及和記黃埔有限公司，於日常業務範圍內按一般商業條款進行若干合作項目。向這些合作項目貸款、收取還款及為其作出擔保均按股權比例進行。

於資產負債表結算日，本集團借出之款項已於附註11及12列作借聯營公司及共同發展公司款項。為共同發展公司已動用之銀行借款所作出之擔保已於附註25披露。

除上述外，本集團並無其他重大有關連人士交易須於財務報表內披露。

28. 財務風險與管理

本集團之財務資產及財務負債包括證券投資、為保持資金流動性之現金結存、應收貸款及其他應收賬款、銀行及其他借款、及作為投資與財務用途之衍生金融工具。本集團之理財政策及管理層如何管理以減低上述財務資產及財務負債之相關風險如下：

(一) 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八十一為港幣；其餘為美元(或已安排貨幣掉期轉為美元)、新加坡元及人民幣，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。

28. 財務風險與管理(續)

(一) 理財政策(續)

本集團借款主要以浮息為基礎。本集團已發行之定息或股票掛鈎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。

(二) 風險管理

應收貸款一般以銀行之借貸利率作參考計算利息及需以資產及擔保等抵押品作抵押。應收貿易賬款主要包括向公眾銷售及出租物業之應收款項。如買方或租客違約，本集團可依法有權收回物業。於資產負債表結算日，逾期應收貸款及應收貿易賬款少於本集團淨資產值1%，而本集團對逾期款項會採取定期審核及跟進措施以減低信貸風險。

為保持資金流動性之現金結存會存放於多間主要銀行。證券投資和涉及衍生金融工具之交易，一般只限於信貸良好之發行商及交易對手。

證券投資及衍生金融工具均以公平值列賬。公平值之決定以市場報價為基準，否則參考專業估值及/或對影響該金融工具價值因素作出假設及估計後所產生之估算。更改該等假設及估計，以其他合理及可能之假設及估計再作估算，不會對本集團之全年業績及於資產負債表結算日之財務狀況有重大影響。

本集團會密切注意市況變動及其對證券投資及衍生金融工具之市場價格或價值因素的影響，以減低價格變動風險。在市況動盪下，本集團可出售投資之公平值下降至低於成本，引至本集團投資重估儲備於資產負債表結算日錄得\$2,228,000,000虧絀(2007年—\$4,427,000,000盈餘)。假設證券投資及衍生金融工具於資產負債表結算日之公平值上升/下跌5%及累計投資重估儲備虧絀不會引致減值虧損，本集團之投資重估儲備會增加/減少約\$210,000,000(2007年—\$503,000,000)，而對本集團年度內溢利之影響則會少於1%。

財務報表附註(續)

28. 財務風險與管理(續)

(二) 風險管理(續)

本集團之借款受利率波動影響。如利率增加/減少1%，假設本集團於資產負債表結算日之銀行及其他借款受該利率變動所影響及其數額於整個年度內維持不變，本集團年度內之融資成本估計會增加/減少約\$382,000,000(2007年—\$325,000,000)，融資成本資本化之數額依據年度內融資成本資本化比例估計會增加/減少約\$221,000,000(2007年—\$142,000,000)。

(三) 資金流動管理

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。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。

本集團於資產負債表結算日之借款，按其合約到期日計算，未折現之合約現金流(包括以資產負債表結算日時之利率經恰當對沖安排後所計算之應付利息)如下：

	2008 百萬元	2007 百萬元
不超過一年	11,939	10,018
超過一年但不多於兩年	9,567	8,433
超過兩年但不多於五年	24,007	20,451
超過五年	1,254	738
	46,767	39,640

29. 資本管理

本集團管理資本以確保其持續經營的能力並藉取得負債及權益間最有效的平衡以創造最大的股東回報。本集團之資本架構由負債(包括載於附註17及19的借款)、銀行存款及定期存款及股東權益(包括載於資產負債表的股本、股本溢價及儲備)組成。本集團定期檢討其資本架構並維持低資本與負債比率，該比率以本集團淨借款(已扣除銀行存款及定期存款)佔股東權益比例計算。

於資產負債表結算日之資本與負債比率如下：

	2008 百萬元	2007 百萬元
銀行及其他借款	40,249	32,527
合作發展夥伴借款	4,000	4,000
總借款	44,249	36,527
減：銀行存款及定期存款	(7,173)	(5,609)
淨借款	37,076	30,918
股東權益	231,164	227,203
資本與負債比率	16.0%	13.6%

30. 財務報表核准

列載於第114頁至第152頁之以港元為單位之財務報表，已於2009年3月26日獲董事會核准。

主要附屬公司

附錄一

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此現時只將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司列出。除特別註明外，下列之附屬公司均於香港註冊。

名稱	已發行 普通股面值	總公司擁有 股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
尚乘集團有限公司(英屬處女群島)	US\$ 10,000		44.90	財務策劃、零售業務推廣、按揭服務及企業保險
寶靈頓投資有限公司	HK\$ 2		100	酒店及套房服務組合
Biro Investment Limited	HK\$ 10,000		100	物業發展
Chaview Holdings Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
Cheung Kong Bond Finance Limited (開曼群島)	US\$ 1		100	財務
Cheung Kong Finance Cayman Limited (開曼群島)	US\$ 1,000		100	財務
長江實業財務有限公司	HK\$ 2,500,000	100		財務
Cheung Kong Finance Japan Limited (開曼群島)	US\$ 1		100	財務
長江實業(中國)有限公司	HK\$ 2		100	內地項目投資
Cheung Kong Investment Company Limited	HK\$ 20	100		股份投資
長江實業地產發展有限公司	HK\$ 2	100		項目管理
港基物業管理有限公司	HK\$ 100,000		100	物業管理
港業投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
鑽禧投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
億城投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
東南投資有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Fantastic State Limited	HK\$ 2		100	物業發展
Flying Snow Limited	HK\$ 2		100	物業發展
Focus Eagle Investments Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
富利京有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Glass Bead Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
Global Coin Limited	HK\$ 2		100	物業投資
高衛物業管理有限公司	HK\$ 100,000		100	物業管理
Harbour Grand Hong Kong Limited (前稱凱捷發展有限公司)	HK\$ 2		100	酒店及套房服務組合
Harbour Plaza 8 Degrees Limited (前稱麗天企業有限公司)	HK\$ 2		100	物業發展
Ideal Offer Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
iMarkets Limited	HK\$ 30,000,000		54.83	電子交易平台操作
Issamed Investments Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
晉質有限公司	HK\$ 2		100	物業發展

名稱	已發行 普通股面值	總公司擁有 股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
Joynote Ltd (新加坡)	SGD 2		100	財務
建富投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展及投資
百盈資源有限公司	HK\$ 1		80	物業投資
Megawin International Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業發展
都會發展有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Mutual Luck Investment Limited	HK\$ 30,000		60	物業發展
新逸有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
新捷投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
新盈利資源有限公司	HK\$ 2		98.47	物業發展
新象發展有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
Pako Wise Limited	HK\$ 2	100		物業投資
Pearl Wisdom Limited	HK\$ 2		100	物業發展
奇創有限公司	HK\$ 20		100	物業發展
Pofield Investments Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
建東投資有限公司	HK\$ 1		85	物業發展
Rainbow Elite Investments Limited	HK\$ 1		100	物業發展
德士投資有限公司	HK\$ 110		60.9	酒店及套房服務組合
益亞投資有限公司	HK\$ 1,000,000		85	物業發展
Romefield Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
隆星企業有限公司	HK\$ 1		100	物業發展及投資
世寧地產有限公司	HK\$ 10,000	100		物業發展
信澤企業有限公司	HK\$ 2		100	酒店及套房服務組合
The Center (Holdings) Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
天水圍發展有限公司	HK\$ 1,000		98.47	物業投資
德隆投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
Total Win Group Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	股份投資
Towerich Limited	HK\$ 2		51	酒店及套房服務組合
聯雅投資有限公司	HK\$ 1		100	物業發展
益富投資有限公司	HK\$ 2		80	物業發展
獲佳投資有限公司	HK\$ 1		90	物業發展
康栢投資有限公司	HK\$ 1		85	物業發展
Winchesto Finance Company Limited	HK\$ 15,000,000	100		財務
Yick Ho Limited	HK\$ 6,000,000		100	酒店項目投資

除下列公司外，上列各公司之主要業務經營地區皆在香港：

名稱	業務經營地區
Cheung Kong Finance Cayman Limited	歐洲
Cheung Kong Finance Japan Limited	日本
長江實業(中國)有限公司	內地
Joynote Ltd	新加坡
Megawin International Limited	內地
Yick Ho Limited	內地

主要聯營公司

附錄二

董事會認為將本集團全部聯營公司資料列出會過於冗長，故此現時只將對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司列出。除特別註明外，下列之聯營公司均於香港註冊。

名稱	總公司擁有 已發行普通股 股權之百分率		主要業務
	直接	間接	
加拿大怡東集團有限公司	50		股份投資
長江生命科技集團有限公司 (開曼群島)		45.3	環境及人類健康產品之研究與 開發、製造、商品化、市務 推廣與銷售，及投資
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited (英屬處女群島)		50	酒店管理
香港長和控股有限公司		40	貿易、發電廠及證券投資
和記黃埔有限公司		49.9	港口及相關服務、地產及酒店、 零售、能源、基建、電訊、 財務、投資及其他
新城廣播有限公司		50	電台廣播
民安(控股)有限公司 (開曼群島)		21	一般保險

除下列公司外，上列各公司之主要業務經營地區皆在香港：

名稱	業務經營地區
香港長和控股有限公司	內地

主要共同發展公司

附錄三

董事會認為將本集團全部共同發展公司資料列出會過於冗長，故此現時只將對本集團之業績或資產有重要影響之共同發展公司列出。除特別註明外，下列之共同發展公司均於香港註冊。

名稱	總公司佔有 擁有者權益 之百分率		主要業務
	直接	間接	
雅和有限公司		50	物業發展
長匯發展有限公司(英屬處女群島)		50	物業發展及投資
Beright Investments Limited(英屬處女群島)		50	物業發展
兆昇有限公司(英屬處女群島)		50	物業發展
志鉅有限公司		50	物業投資
長和企業有限公司(英屬處女群島)		50	物業投資
Choicewide Group Limited(英屬處女群島)		50	物業項目投資
Circadian (CH) Limited(英國)		47.5	物業發展
Circadian Limited(英國)		47.5	物業發展
威頓企業有限公司		50	物業發展
高仕威國際有限公司		50	物業發展
金彩龍國際有限公司		50	物業發展
雅富投資有限公司	49		物業發展
Extreme Selection Investments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
和達投資有限公司		50	物業發展
Gislingham Limited(英屬處女群島)		50	物業發展
國誠有限公司		50	物業發展
Golden Castle Management Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Harbour Plaza Metropolis Limited (英屬處女群島)		50	酒店及套房服務組合
曉中發展有限公司		50	物業發展
港滙發展有限公司(薩摩亞)		25	物業發展及投資
滙賢投資有限公司		33.4	物業項目投資
和記黃埔地產(成都)有限公司(內地)		50	物業發展
康利時投資有限公司		42.5	物業投資
Mapleleaf Developments Limited (英屬處女群島)		25	物業發展
Matrica Limited		30	物業投資
志和發展(北京)有限公司		50	物業發展
蒙托亞(香港)有限公司		50	物業發展
新中盛有限公司		50	物業發展

主要共同發展公司(續)

名稱	總公司佔有 擁有人權益 之百分率		主要業務
	直接	間接	
新中泰有限公司		50	物業發展
Shanklin Developments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Sky Island Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Smart Rainbow Limited (英屬處女群島)		50	酒店及套房服務組合
True Ample Developments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Willpower Developments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Zealand Limited (英屬處女群島)		50	物業發展

除下列公司外，上列各共同發展公司之主要業務經營地區皆在香港：

名稱	業務經營地區
雅和有限公司	內地
長匯發展有限公司	內地
Beright Investments Limited	內地
兆昇有限公司	新加坡
志鉅有限公司	內地
長和企業有限公司	內地
Choicewide Group Limited	新加坡
Circadian (CH) Limited	英國
Circadian Limited	英國
雅富投資有限公司	內地
Extreme Selection Investments Limited	內地
和達投資有限公司	內地
Gislingham Limited	內地
國誠有限公司	內地
Golden Castle Management Limited	內地
曉中發展有限公司	內地
港滬發展有限公司	內地
滙賢投資有限公司	內地
和記黃埔地產(成都)有限公司	內地
Mapleleaf Developments Limited	內地
志和發展(北京)有限公司	內地
蒙托亞(香港)有限公司	內地
新中盛有限公司	內地
新中泰有限公司	內地
Shanklin Developments Limited	內地
Sky Island Limited	內地
True Ample Developments Limited	內地
Willpower Developments Limited	內地
Zealand Limited	內地

和記黃埔有限公司之財務報表摘錄

附錄四

上市聯營公司和記黃埔有限公司2008年度之財務報表摘錄呈列如下。

綜合損益表

截至2008年12月31日止年度

	2008 百萬元	2007 百萬元
公司及附屬公司：		
收益	235,461	218,726
出售貨品成本	(77,460)	(73,977)
僱員薪酬成本	(32,053)	(29,325)
3集團電訊客戶上客成本	(3,457)	(5,732)
折舊及攤銷	(37,447)	(38,872)
其他營業支出	(67,300)	(56,448)
投資物業公平價值變動	672	1,988
出售投資及其他溢利(虧損)	3,458	(11,182)
所佔除稅後溢利減虧損：		
聯營公司未計出售投資及其他溢利	12,522	12,002
共同控制實體	5,286	3,338
聯營公司之出售投資及其他溢利	3,122	35,820
	42,804	56,338
利息與其他融資成本	(17,286)	(19,054)
除稅前溢利	25,518	37,284
本期稅項支出	(3,444)	(2,768)
遞延稅項抵減(支出)	2,576	(1,651)
除稅後溢利	24,650	32,865
分配為：少數股東權益應佔溢利	(6,986)	(2,265)
本公司股東應佔溢利	17,664	30,600

和記黃埔有限公司之財務報表摘錄(續)

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	2008 百萬元	2007 百萬元
資產		
非流動資產		
固定資產	173,246	181,342
投資物業	41,282	43,680
租賃土地	34,745	36,272
電訊牌照	72,175	91,897
電訊合約客戶上客及保留客戶成本	12,022	8,771
商譽	30,318	31,520
品牌及其他權利	10,486	10,901
聯營公司	76,478	75,545
合資企業權益	45,865	39,725
遞延稅項資產	13,248	17,619
其他非流動資產	8,904	5,082
速動資金及其他上市投資	30,735	69,192
	549,504	611,546
流動資產		
現金及現金等值	57,286	111,307
應收貨款及其他應收賬項	54,767	55,374
存貨	18,528	20,999
	130,581	187,680
流動負債		
應付貨款及其他應付賬項	82,497	90,029
銀行及其他債務	23,945	50,255
本期稅項負債	1,275	2,336
	107,717	142,620
流動資產淨值	22,864	45,060
資產總額減流動負債	572,368	656,606
非流動負債		
銀行及其他債務	234,141	260,086
來自少數股東之計息借款	13,348	12,508
遞延稅項負債	13,616	17,957
退休金責任	2,541	1,468
其他非流動負債	4,586	5,929
	268,232	297,948
資產淨值	304,136	358,658
資本及儲備		
股本	1,066	1,066
儲備	270,510	308,948
股東權益總額	271,576	310,014
少數股東權益	32,560	48,644
權益總額	304,136	358,658

長江生命科技集團有限公司之財務報表摘錄

附錄五

上市聯營公司長江生命科技集團有限公司2008年度之財務報表摘錄呈列如下。

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	2008 千元	2007 千元 (重列)
營業額	2,991,797	2,091,592
銷售成本	(2,084,217)	(1,355,539)
	907,580	736,053
其他收益、溢利及虧損	(275,863)	45,788
員工成本	(344,459)	(298,148)
折舊	(31,876)	(28,934)
攤銷無形資產	(50,412)	(37,138)
其他經營開支	(442,233)	(349,699)
樓宇重估虧損	(11,420)	—
出售聯營公司溢利	—	2,712
出售附屬公司溢利	—	2,100
財務費用	(66,982)	(34,232)
攤佔聯營公司業績	(9,878)	(5,510)
除稅前(虧損)/溢利	(325,543)	32,992
稅項	(27,540)	82,319
年度(虧損)/溢利	(353,083)	115,311
應佔(虧損)/溢利：		
公司股東權益	(351,768)	117,001
少數股東權益	(1,315)	(1,690)
	(353,083)	115,311

長江生命科技集團有限公司之財務報表摘錄(續)

綜合資產負債表
於2008年12月31日

	2008 千元	2007 千元 (重列)
非流動資產		
物業、機器及設備	432,803	504,467
預付土地租金	12,074	12,388
無形資產	3,722,997	3,884,548
聯營公司權益	44,472	59,164
聯營公司發行的可轉換債券	58,885	24,895
可供出售投資	209,343	150,101
按公平值列賬及於損益賬處理之投資	58,430	323,230
遞延稅項	19,076	50,272
	4,558,080	5,009,065
流動資產		
債務投資	59,474	—
按公平值列賬及在損益賬處理之投資	139,351	55,104
衍生財務工具	15,780	18,428
應收稅項	3,629	—
存貨	463,711	382,841
應收賬項及預付款項	615,195	667,525
存於金融機構款項	44,952	40,131
銀行結存及存款	303,554	766,891
	1,645,646	1,930,920
流動負債		
應付賬項及應計費用	(588,995)	(672,262)
衍生財務工具	(99,398)	(55,889)
銀行透支	(7,445)	(13,391)
銀行借款	—	(125,901)
融資租約承擔	(494)	(752)
稅項	(19,945)	(15,949)
	(716,277)	(884,144)
流動資產淨值	929,369	1,046,776
總資產減流動負債	5,487,449	6,055,841
非流動負債		
銀行借款	(1,045,675)	(710,546)
融資租約承擔	(1,108)	(937)
少數股東借款	(25,907)	(27,574)
遞延稅項	(29,887)	(50,052)
	(1,102,577)	(789,109)
總資產淨值	4,384,872	5,266,732
資本及儲備		
股本	961,107	961,107
股本溢價及儲備	3,309,661	4,190,206
本公司股東所佔權益	4,270,768	5,151,313
少數股東權益	114,104	115,419
總權益	4,384,872	5,266,732

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致長江實業(集團)有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第114至152頁長江實業(集團)有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2008年12月31日的綜合及貴公司資產負債表，與截至該日止年度的綜合損益計算表、綜合權益變動表和綜合現金流動狀況表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編制及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第141條，為股東(作為一個團體)而編制，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2008年12月31日的事務狀況及集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零九年三月二十六日

上市聯屬公司



和記黃埔 有限公司

- 港口及相關服務
- 地產及酒店
- 零售
- 能源及基建、財務及投資與其他
- 電訊

和記黃埔集團財政健全，集中維持嚴格之經營與理財原則，務求業務策略取得成功。展望未來，和記黃埔集團之整體固有業務預期可繼續錄得滿意業績，而3集團亦將持續進展。



和記電訊旗下的3香港擁有龐大的客戶基礎。



「西大力士」深水鑽油臺開始鑽探赫斯基在中國東海荔灣之第一口評估井。



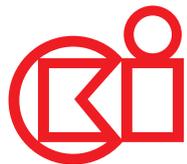
香港國際貨櫃碼頭岸邊操作情況。



屈臣氏集團在荷比盧三國經營
Trekpleister零售店。

由和記黃埔地產有限公司發展的御翠園 • 長春。





長江基建集團 有限公司

- 投資於港燈
- 內地基建投資
- 澳洲基建投資
- 新西蘭基建投資
- 英國基建投資
- 加拿大基建投資
- 投資於基建有關業務

憑著雄厚的現金狀況，長江基建現時的財務實力足以應付任何再融資需要及尋求收購良機。長江基建積極研究新收購目標的同時，亦將採取嚴謹的投資標準，以在現今市況下爭取最有利的成果。



友盟建築材料有限公司



威靈頓配電網絡



Northern Gas Networks Limited



香港電燈集團 有限公司

- 發電、輸電及配電
- 電力工業及相關之國際投資業務
- 工程顧問服務

港燈致力以合理價格，為客戶提供安全可靠的世界級電力服務，並將對環境的影響減至最低。在新管制計劃協議下，港燈將繼續為香港的繁榮努力，照顧客戶、股東、僱員及社會大眾的利益。



共創綠南丫



馬師道電站



耆樂安居嘉年華

泰國發電廠項目



中國風場項目

公司資料及重要日期

董事

李嘉誠 主席
 李澤鉅 董事總經理兼副主席
 甘慶林 副董事總經理
 葉德銓 副董事總經理
 鍾慎強 執行董事
 鮑綺雲 執行董事
 吳佳慶 執行董事
 趙國雄 執行董事

梁肇漢 非執行董事
 霍建寧 非執行董事
 陸法蘭 非執行董事
 周近智 非執行董事
 麥理思 非執行董事

郭敦禮 獨立非執行董事
 葉元章 獨立非執行董事
 馬世民 獨立非執行董事
 周年茂 獨立非執行董事
 洪小蓮 獨立非執行董事
 王葛鳴* 獨立非執行董事
 張英潮 獨立非執行董事
 關超然 獨立非執行董事

* 同時為馬世民之替任董事

審核委員會

張英潮 (主席)
 郭敦禮
 洪小蓮

薪酬委員會

李嘉誠 (主席)
 郭敦禮
 王葛鳴

公司秘書

楊逸芝

合資格會計師

文嘉強

財務總監

甄達安

授權代表

葉德銓
 楊逸芝

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
 三菱東京UFJ銀行
 香港上海滙豐銀行有限公司
 恒生銀行有限公司
 瑞穗實業銀行
 加拿大帝國商業銀行
 法國巴黎銀行
 中國工商銀行(亞洲)有限公司
 三井住友銀行
 中國建設銀行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

胡關李羅律師行

註冊辦事處

香港皇后大道中2號
 長江集團中心7樓

股票登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司
 香港皇后大道東183號
 合和中心17樓1712-1716室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：0001
 彭博資訊：1 HK
 路透社：1.HK

網站

<http://www.ckh.com.hk>

重要日期

公佈年度業績 2009年3月26日
 暫停辦理股票 2009年5月14日至21日
 過戶手續 (包括首尾兩天在內)

末期股息記錄日期 2009年5月21日
 派發末期股息 2009年5月26日

此二零零八年年報(「年報」)備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可透過本公司股票過戶處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室)向本公司提出書面要求，或電郵至ckh.ecom@computershare.com.hk，以索取另一種語言版本之年報。

年報(英文及中文版)已於本公司網站<http://www.ckh.com.hk>登載。凡選擇瀏覽在本公司網站登載之公司通訊(其中包括但不限於年報、財務摘要報告(如適用)、中期報告、中期摘要報告(如適用)、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)以代替收取印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

凡選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊之股東，如因任何理由於收取或接收於本公司網站登載之年報時遇有困難，可以書面或電郵至ckh.ecom@computershare.com.hk提出要求，即可獲免費發送年報的印刷本。

股東可隨時透過本公司股票過戶處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室)預先給予本公司合理時間的書面通知，或電郵至ckh.ecom@computershare.com.hk作出通知，以更改其對有關公司通訊之收取方式(印刷本或透過本公司網站之電子方式)及/或語言版本之選擇。

FSC標誌表示產品所含的木料及原纖維組源自良好管理森林，該等森林已獲得Forest Stewardship Council 的規例認證。



