



Cheung Kong (Holdings) Limited
長江實業(集團)有限公司



延展堅穩實力
突破固有領域

二零零二年年報

目錄

- 1 集團架構
- 2 集團財務概要
- 3 業績概要
- 4 2002年業務概覽
- 7 主席及董事總經理業務報告書
- 13 管理層討論及分析
- 24 董事個人資料
- 30 董事會報告書
- 46 主要物業表
- 52 財務報表
- 84 核數師報告書
- 85 和記黃埔有限公司之財務報表摘錄
- 94 召開股東週年大會通告
- 96 公司資料

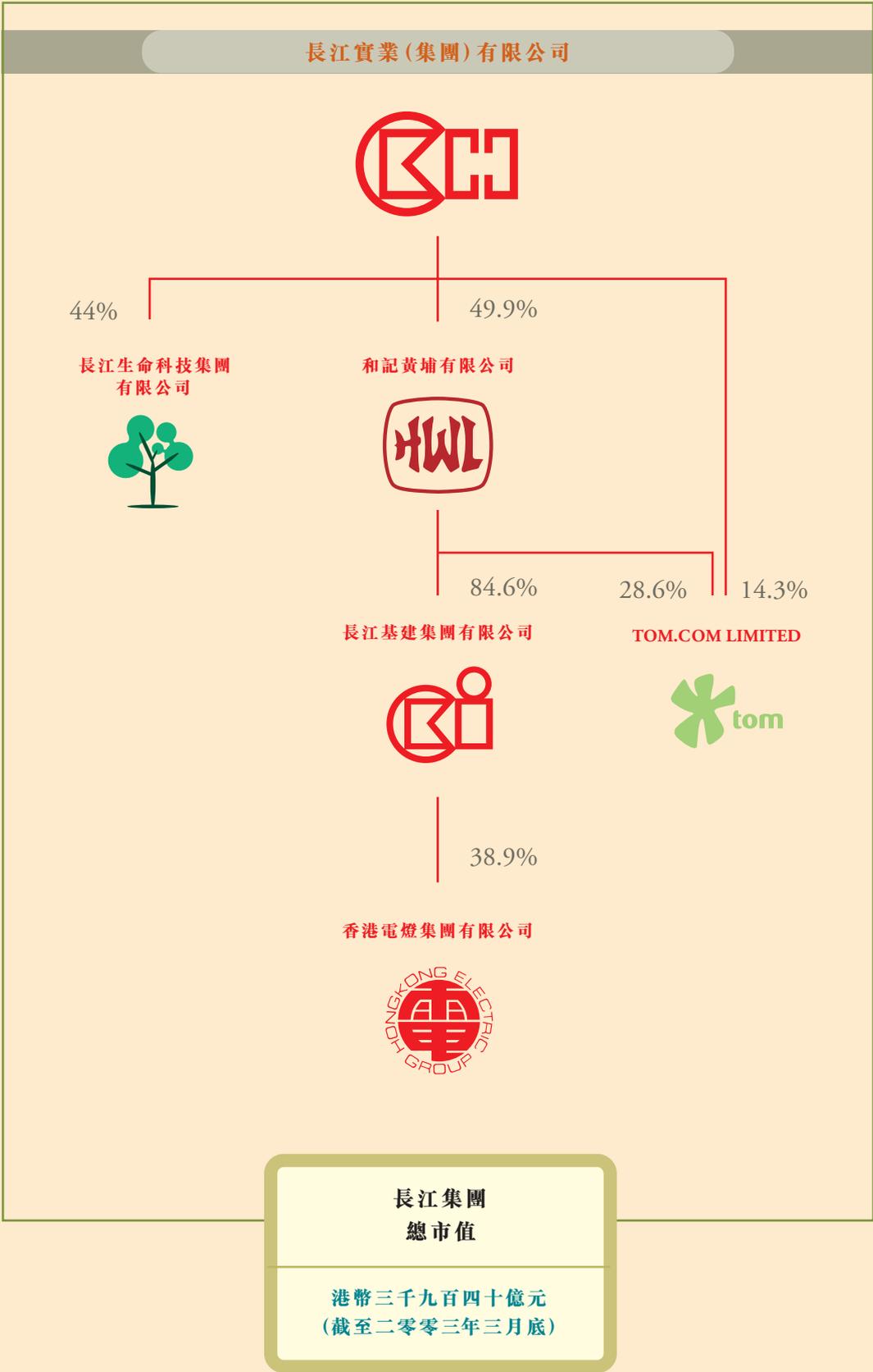
集團積極拓展優質物業組合及市場，強化固有物業發展優勢。

和記黃埔順利開展3G服務，為整體業務增長注入新動力。

長江生命科技發展迅速，較業界標準更快錄得營運溢利。

長江集團持續拓展全球化業務及加強國際競爭力，為股東創富增值。

集團架構



集團財務概要

損益計算表

(港幣百萬元)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
營業額	10,693	14,841	12,309	13,202	7,857	11,865	8,193	9,341	7,486	9,122
股東應佔溢利	9,781	10,113	11,125	13,765	17,602	6,112	59,373	19,392*	7,237*	8,876
已派發中期股息	527	593	659	758	896	643	758	880	880	880
擬派末期股息	1,671	1,824	2,068	2,412	2,826	2,022	2,412	2,826	2,826	2,826
是年度保留溢利	7,583	7,696	8,398	10,595	13,880	3,447	56,203	15,686*	3,531*	5,170

資產負債表

(港幣百萬元)

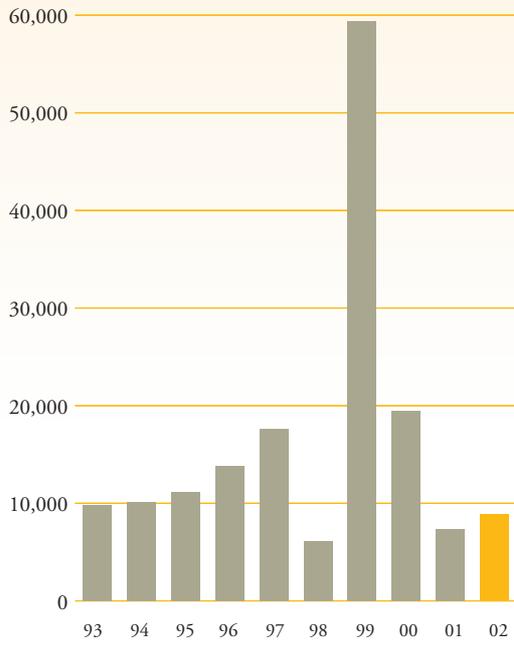
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
固定資產	2,733	3,763	4,574	4,857	3,294	13,936	21,290	15,245	14,841	19,016
上市聯營公司投資	21,319	26,030	28,160	34,062	47,787	49,313	104,017	117,708*	120,009*	124,672
其他投資	12,644	21,134	19,840	25,948	27,552	30,295	26,479	31,709	35,963	32,718
流動資產淨值	8,623	13,639	12,645	22,978	22,763	9,346	9,376	14,554	17,979	18,359
長期借款	45,319	64,566	65,219	87,845	101,396	102,890	161,162	179,216	188,792	194,765
遞延項目	7,216	16,829	8,545	12,016	13,642	10,245	10,238	13,806	18,728	19,255
少數股東權益	26	12	47	14	17	12	33	12	3	3
資產淨值總額	989	2,648	2,560	4,840	2,135	5,163	6,736	3,298	4,686	4,495
資產淨值總額	37,088	45,077	54,067	70,975	85,602	87,470	144,155	162,100*	165,375*	171,012
上列項目代表：										
股本	1,099	1,099	1,099	1,149	1,149	1,149	1,149	1,158	1,158	1,158
股本溢價	2,752	2,752	2,752	7,856	7,856	7,856	7,856	9,331	9,331	9,331
儲備及保留溢利	31,566	39,402	48,148	59,558	73,771	76,443	132,738	148,785*	152,060*	157,697
擬派末期股息	1,671	1,824	2,068	2,412	2,826	2,022	2,412	2,826	2,826	2,826
股東權益總額	37,088	45,077	54,067	70,975	85,602	87,470	144,155	162,100*	165,375*	171,012
每股資產淨值										
— 賬面值 (港元)	16.88	20.51	24.60	30.89	37.26	38.07	62.74	69.99*	71.40*	73.83
每股溢利 (港元)	4.45	4.60	5.06	6.02	7.66	2.66	25.84	8.40*	3.12*	3.83
每股股息 (港元)	1.00	1.10	1.20	1.38	1.62	1.16	1.38	1.60	1.60	1.60

* 數字經予重新編製以計入集團所佔和記黃埔有限公司之一項前期調整。

業績概要

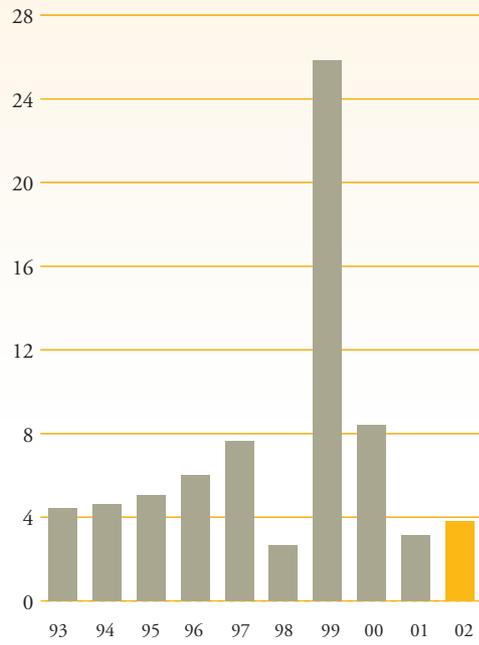
股東應佔溢利

港幣百萬元



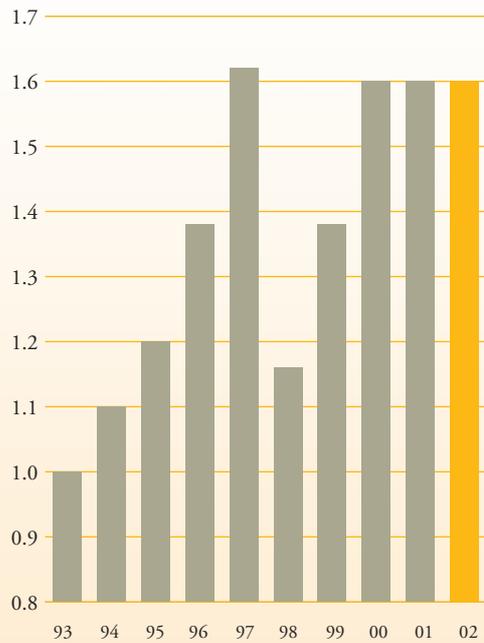
每股溢利

港元



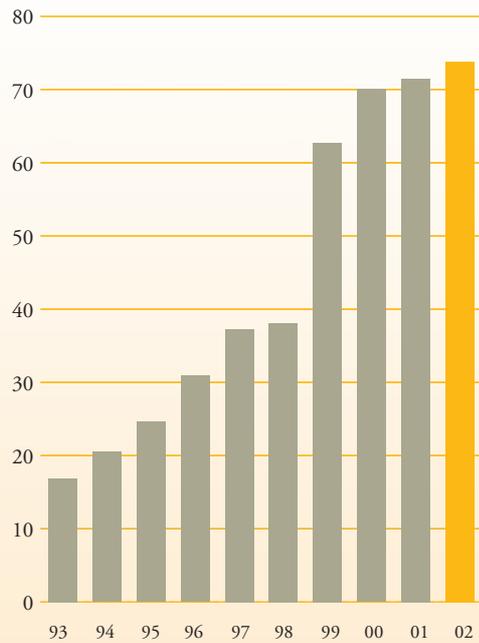
每股股息

港元



每股賬面淨值

港元



2002年業務概覽

一月至三月

- 推售長沙灣泓景臺第一期，市場反應良好。



- 在《亞洲經濟雜誌》進行的「2002年度亞洲最優秀公司」調查中，獲選為香港區「最佳管理公司」第五位。

四月至六月

- 銷售紅磡海名軒，深受本港、內地及海外豪宅買家歡迎。



第一季度

第二季度

四月至六月



- 瀋陽麗都喜來登飯店開始試業，客房維持理想入住率。
- 發售上環普頓臺，銷售成績理想。
- 在《金融時報》按市值計算之「全球500大企業2002年排名榜」中，位列「全球500大企業」第二百零九位。
- 與其他夥伴合作發展之土瓜灣重建項目傲雲峰正式推出市場發售。
- 成功投得紅磡國際都會之酒店、商場及寫字樓物業。



- 推出紅磡國際都會之商場及寫字樓招租，獲得良好反應。
- 紅磡都會海逸酒店正式開業。

七月至九月

- 《商業週刊》公佈二零零二年度全球一千大市值公司排名，集團位列第一百九十四位，並為香港第二大市值公司。
- 長江生命科技於聯交所創業板成功上市。



十月至十二月

- 在《亞洲週刊》主辦的二零零二年度「國際華商500」選舉中，躋身亞席位置。
- 長江集團獲頒發「公益金二零零一至二零零二年度公益榜」之「最高籌款機構第三位」榮譽。
- 投得地鐵將軍澳支綫調景嶺站上蓋商住項目之發展權。
- 開售長沙灣泓景臺第三期，銷情持續。



第三季度

七月至九月

- 推出長沙灣泓景臺第二期，錄得理想銷售成績。
- 銷售大角咀凱帆軒，深受用家歡迎。
- 成功籌組港幣十八億元之銀團貸款，作為一般營運資金。

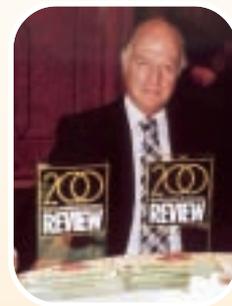


- 推出馬鞍山海澄軒－海景酒店家庭式房間招租。

第四季度

十月至十二月

- 與其他夥伴合作發展之上環帝后華庭推出市場發售，銷售成績令人鼓舞。
- 珠海海怡灣畔第二期於香港及內地同步公开发售。
- 投得葵涌盈暉臺之商場盈暉家居城作長期投資。
- 在《遠東經濟評論》主辦的「二零零二至二零零三年度Review 200 亞洲最具領導地位公司」評選中獲頒多個獎項：「亞洲最具領導地位公司－香港十大企業」(第五名)、「最健全企業財務」(香港區第二名)、「最具遠見管理層」(香港區第二名)及「同業視為競效目標」(香港區第五名)。





憑藉務實及創新並行之企業思維，配合資金雄厚之財務實力，長江集團將把握各地投資良機，強化環球業務增長，繼續跨越國際，迎向未來。

主席及董事總經理 業務報告書

展現環球視野 突顯跨國優勢



| 全年盈利 |

董事會謹向各股東報告，本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核之綜合股東應佔溢利為港幣八十八億七千六百萬元（二零零一年（重列）為港幣七十二億三千七百萬元）。每股溢利為港幣三元八角三分（二零零一年（重列）為港幣三元一角二分）。

| 派息 |

董事會現建議開派二零零二年度末期息每股港幣一元二角二分給予二零零三年五月二十二日已登記在股東名冊內之股東。上述股息連同年度內已派發之中期息每股港幣三角八分，二零零二年全年合共派息每股為港幣一元六角（二零零一年全年每股派息港幣一元六角）。上述二零零二年度末期息，如獲股東週年大會通過，將於二零零三年五月二十七日派發。

本集團經審核之綜合股東
應佔溢利為港幣八十八億
七千六百萬元。

集團將繼續保持審慎樂觀之態度，積極投資於本地物業市場。

| 業務展望 |

於二零零二年度，經濟全球化及本港經濟轉型持續，整體經濟發展雖轉趨健康，惟各行各業之競爭亦越加激烈，企業須保持國際視野及獨特優勢，方能爭勝。集團憑藉務實及創新並行之企業思維，配合資金雄厚之財務實力，於本港及世界各地以獨有企業條件持續發展，使各項業務極具競爭力，並於瞬息萬變的商業世界中尋覓機遇，開拓新路。

穩健經營 拓新領域

地產業務

本港樓市於去年仍處於整固期，惟集團成功推出多個物業項目，以各類優質物業配合時代發展及顧客需求，售樓數量更超越原定目標。鑑於市場長期存在未能滿足之住屋需求基本因素不變，加上特區政府推出穩定樓市措施，將有效減少土地及各類樓宇供應，有助樓市長期健康發展，集團將繼續保持審慎樂觀之態度，積極投資於本地物業市場。

集團於本港及內地之收租樓面持續顯著增加，為近年積極強化租務物業組合之成果。集團不斷增加優質酒店、商場及寫字樓，並積極拓展「服務住宅式酒店」，藉多元化及具回報潛力之投資物業，為集團提供穩定租金收益，帶動中、長線溢利增長。隨著優質租務物業相繼落成及啟用，集團來年之收租物業收益料將大幅增加。

集團於香港以外之優質物業組合近年持續擴張，其中包括英國、新加坡及中國內地。內地房地產市場近年發展蓬勃，可供開拓之潛力龐大，集團將繼續於中國多個城市積極尋求有利加快業務拓展的投資機會。

新科技業務

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）去年七月成功上市後，科研及業務擴張成績顯著，並較業界標準更快錄得營運溢利。隨著生態肥料NutriSmart™成功生產及分銷網絡持續擴展，其銷量亦以倍數上升，而研發藥物及保健產品進展較預期理想，預計將於二零零三年至二零零四年間取得長足發展。憑藉雄厚科研根基及財務實力，長江生命科技將加快奠立國際性生命科技公司之地位，發展前景甚為樂觀。

集團各項新科技及高科技業務，如電子商貿、電聯網絡服務及互聯網相關項目等，進展良好，並將逐步體現其潛在之創富價值。集團將繼續嚴選具長遠溢利能力及增值效益之資訊科技項目，進一步確立其於新科技年代之市場地位。

集團將繼續嚴選具長遠溢利能力及增值效益之資訊科技項目。

系內公司繼續落實擴展多元化業務領域及地域之方針，共同為股東增值。

多元發展 創富增值

系內其他公司繼續落實擴展多元化業務領域及地域之方針，共同為股東增值。和記黃埔有限公司（「和記黃埔」）各項業務全年皆有極理想之表現。備受注目之3G電訊服務已於三月在歐洲正式全面推展，市場反應良好。基於嚴控成本有效策略，3G業務支出一直符合預算，近百分百牌照成本及約百分之七十資本開支需要預期於今年年底全數支出，往後應無龐大開支負擔，而總成本支出將低於預期數字。其他核心業務年內發展暢順，並維持正數現金流入及充裕資金。和記黃埔以其穩固財務基礎及雄厚現金儲備，將持續擴張環球優質資產及業務，隨著大部分業務已臻成熟，整體業務將進一步邁向收成期。

長江基建集團有限公司（「長江基建」）在全球化策略主導下，年內於海外各地積極拓展優質基建業務，以充裕資金及承辦國際基建項目信譽及經驗，於環球基建市場續創佳績。香港電燈集團有限公司（「香港電燈」）全年溢利表現維持平穩增長，與長江基建於澳洲共同投資之業務亦表現良好。香港電燈將秉承一貫之業務路向，選擇性投資於風險在可接受水平而回報穩定之國家及市場。

審慎理財 嚴格管治

面對全球經濟及知識領域千變萬化之環境，企業領導層須具有長遠眼光及廣闊世界觀，知己知彼、更新求變、果斷決策，以期在經濟逆境中保持領先地位。

集團在財務、組織及人才管理方面架構及制度完善，為業務持續穩健發展之重要基石。多年來，集團於不同經營環境中掌握機遇、應付挑戰，除基於審慎理財之作風令財務基礎穩固，亦因其兼容西方管理模式及中國哲學思維之管理文化，使集團更穩健靈活，更具活力。各項決策均以提升股東價值為依歸，並按照高水平之企業管治準則進行，令股東權益獲得保障。

把握商機 強化增長

受美國經濟放緩困擾，及中東軍事情況影響，環球經濟短期內料將持續波動，香港經濟亦須繼續面對各種不明朗因素，惟長遠而言，環球經濟將維持穩定，集團對香港的長遠經濟發展仍抱有信心。內地為全球人口最多及經濟潛力最大國家，每年經濟增長維持百分之七或以上，尤以製造業之競爭優勢最為突出，其蓬勃發展將帶動金融及服務業需求，為香港締造龐大商機。

各項決策均以提升股東價值為依歸，並按照高水平之企業管治準則進行。

長江集團將於本港盡量爭取投資機會，並持續拓展全球化業務，加強國際競爭力。

作為內地及海外之商貿平台，香港具有獨特優勢，一些主要行業亦保持獨有爭勝條件。特區政府與珠江三角洲展開緊密經濟合作，將為本地不少行業帶來發展機會。只要港人保持堅定信心、拼搏精神及對遠景抱樂觀態度，可將目前之挑戰化作機遇，振興香港經濟。

除於本港盡量爭取投資機會，長江集團亦將透過和記黃埔於全球四十一個國家所作之跨國發展，貫徹拓展全球化業務、加強國際競爭力之長遠發展策略，於世界各地尋求合適投資良機，進一步強化業務增長。我們對集團之前景充滿信心，各項核心及新增業務將持續穩步發展，香港以外投資亦將高速增長，展望未來集團整體發展將更為理想，前景樂觀。

企業專才 共創未來

優秀領導層及分佈全球之忠心員工，一直是集團的重大無形資產，更是推動集團跨步向前的最大動力。我們謹藉此機會，對董事會同仁及本集團各部門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，二零零三年三月二十日

管理層討論及分析

| 業務回顧 |

主要業務活動

本公司於二零零二年度之各項主要業務活動如下：

一、於二零零二年內完成之物業包括：

名稱	地點	上蓋樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益
映灣園賞濤軒	東涌市地段5號	121,400	合作發展
海澄軒－海景酒店	沙田市地段461號	56,000	51%
都會軒	九龍內地段11077號	35,030	合作發展
盈暉臺	葵涌市地段474號	52,040	50%
帝后華庭第3座	內地段8897號 之剩餘部分	17,840	合作發展
港景峯	九龍內地段11086號 之剩餘部分	96,530	42.5%
東方廣場第三期商業大廈 及服務式住宅	北京東城區 東長安街1號	83,000	33.3775%
衣錦華庭 一坊一期第1座	福州三坊七巷	26,600	89%
瀋陽麗都喜來登飯店	瀋陽	82,000	99%
海怡灣畔第1及2期	珠海	119,100	50%
海逸豪庭 B期第一及二階段	東莞	19,400	47%

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
黃埔雅苑第2期	深圳福田區	104,900	50%
太平洋中心第2期	青島	24,200	15%
四季雅苑第5期	上海浦東花木	14,600	50%
Belgravia Place	英國倫敦	2,130	42.5%

二. 期內各項建築工程積極進行，預期二零零三年完成物業有：

名稱	地點	上蓋樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益
泓景臺第1期	新九龍內地段6320號	72,720	合作發展
凱帆軒	九龍內地段11107號	52,070	100%
畢架山一號	新九龍內地段6277號	72,480	100%
普頓臺	內地段3999號至4005號 之剩餘部分	9,060	100%
帝后華庭第1及2座	內地段8897號 之剩餘部分	43,130	合作發展
慧景軒	天水圍市地段27號	74,500	60%
錦田石崗一地盤	丈量約分110段815號	10,320	100%

名稱	地點	上蓋樓面總面積 (平方米)	本集團所佔權益
青衣一地盤	青衣市地段140號	155,200	30%
東方廣場第四期 服務式住宅	北京東城區 東長安街1號	47,000	33.3775%
御龍居	深圳寶安區	68,700	50%
江北區	重慶	34,590	50%
海逸豪庭 B期第三至六階段	東莞	63,450	47%
黃埔雅苑 第3及4期	深圳福田區	191,790	50%
番禺大石鎮	廣州	114,680	50%
御翠園	上海浦東花木	69,080	31%
四季雅苑 第4A、6、6A及6B期	上海浦東花木	22,670	50%
匯賢居及 世紀商貿廣場	上海徐匯區	148,650	50%
旭日灣	新加坡碧灣路	138,950	76%
Albion Riverside	英國倫敦	36,680	45%

三. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

- (一) 於二零零二年五月，本集團持有百分之三十權益之聯營公司與政府就青衣市地段140號土地簽署地契修訂書，以興建服務式住宅及酒店。該土地面積約二萬四千九百平方米，可建樓面面積約十五萬五千二百平方米。
- (二) 於二零零二年五月，本集團持有百分之五十權益之聯營公司投得紅磡國際都會之酒店、商場及寫字樓物業。該酒店已於二零零二年六月開業。
- (三) 於二零零二年六月，本集團與政府就葵涌和宜合道29至51號葵涌市地段467號土地簽署批地契約。該土地將興建服務式住宅及酒店，地盤面積約七千八百平方米，可建樓面面積約七萬四千三百平方米。
- (四) 於二零零二年六月，本集團簽署一份買賣協議，收購分別持有沙田第一城及屯門華都花園兩項物業之商業單位及車位之物業控股公司各百分之二十五權益。有關商業單位及車位現正出租。
- (五) 於二零零二年七月，本集團佔百分之九十八點四七權益之附屬公司與政府就元朗天水圍市地段24號土地簽署批地契約。該地盤面積約三萬二千八百平方米，可建樓面面積約十六萬八千二百平方米。有關土地將發展以住宅為主之項目。
- (六) 於二零零二年七月，本集團成功分拆其附屬公司長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）。長江生命科技之股份於二零零二年七月十六日在香港聯合交易所有限公司創業板掛牌上市，並成為創業板市值最大之公司。

- (七) 於二零零二年十一月，本集團佔百分之八十權益之附屬公司與地鐵有限公司簽訂一項有關發展地鐵將軍澳支綫調景嶺站上蓋項目之發展協議。地盤面積約三萬二千三百平方米，可建樓面總面積約二十五萬三千七百平方米。該項目將興建商住物業，第1期可建樓面面積約為十二萬三千四百平方米，預計於二零零五年完成。餘下約十三萬三百平方米可建樓面面積之規劃工作現正進行。
- (八) 於二零零二年十二月，本集團一全資附屬公司購入葵涌荔景山道盈暉臺之盈暉家居城商場及車位。有關商場及車位現正出租。
- (九) 有關元朗丈量約分109段及110段農地之地契修訂工作正在進行。該土地面積約為四萬六千九百平方米，將興建住宅。
- (十) 年度內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分農地正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。
- (十一) 集團在內地的出售或出租地產項目均如期發展。

物業銷售

本年度物業銷售之營業額(包括攤佔共同發展公司之物業銷售額)為港幣七十六億三千八百萬元(二零零一年 – 港幣六十二億一千二百萬元)，比去年增加港幣十四億二千六百萬元。物業銷售營業額主要來自本地之海逸豪園、海名軒、盈暉臺、港景峯、帝后華庭、映灣園賞濤軒及內地之黃埔雅苑第2期住宅單位銷售。盈暉臺、港景峯、帝后華庭、映灣園賞濤軒及黃埔雅苑第2期於年度內完成，超過百分之八十五住宅單位經已於年終結算日前售出。

物業銷售收益(包括攤佔共同發展公司之物業銷售收益)為港幣六億三千五百萬元(二零零一年 – 港幣十八億九千六百萬元)，比去年減少港幣十二億六千一百萬元。海逸豪園、盈暉臺、港景峯及黃埔雅苑第2期之物業銷售為本年度集團溢利帶來收益，惟整體物業銷售收益受海名軒、帝后華庭及映灣園缺乏收益貢獻所影響。

二零零三年之物業銷售收益將來自本地泓景臺第1期、畢架山一號及慧景軒和內地、新加坡及英國若干項目之住宅單位銷售，各項目將於二零零三年完成。年度內，泓景臺及若干其他項目之住宅單位經已開始預售，市場反應理想，截至年終結算日超過百分之九十的泓景臺第1期住宅單位經已售出。

物業租務

本年度物業租務之營業額為港幣八億六百萬萬元(二零零一年 – 港幣七億四千六百萬元)，比去年增加港幣六千萬元，主要因為持有嘉湖銀座之共同發展公司於年度內成為附屬公司，故將其營業額計算在內。本集團三項主要投資物業包括中環中心、嘉湖銀座及馬鞍山廣場，佔本年度物業租務之營業額約百分之五十七。於本港經濟疲弱下，三項投資物業之全年平均租用率維持百分之八十以上。

物業租務之收益(包括攤佔共同發展公司及非上市聯營公司之損益)為港幣八億一千六百萬元(二零零一年 – 港幣六億八千一百萬元)，比去年增加港幣一億三千五百萬元。年度內，本集團之投資物業組合進一步擴大，相繼增持紅磡國際都會商場及寫字樓百分之二十五權益，沙田第一城及屯門華都花園部分商業單位各百分之二十五權益，以及葵涌盈暉家居城百分之五十權益。預期二零零三年度物業租務之收益將繼續增長。

年度內，香港之商用物業價格持續下調，本集團之投資物業組合於年終結算日根據專業估值錄得港幣八億二千五百萬元之投資物業重估減值。

「酒店及套房服務組合」

本年度「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣三億九千一百萬元(二零零一年 – 港幣二億六千九百萬元)，比去年增加港幣一億二千二百萬元，主要因為持有嘉湖海逸酒店之共同發展公司於年度內成為附屬公司，故將其營業額計算在內。

「酒店及套房服務組合」之收益(包括攤佔共同發展公司及非上市聯營公司之損益)為港幣五千二百萬元(二零零一年 – 港幣五千二百萬元)，與去年相同。年度內，內地之瀋陽麗都喜來登飯店進行試業及香港之海澄軒 – 海景酒店落成並投入營運。此外，本集團增持紅磡都會海逸酒店百分之二十五權益，該酒店於二零零二年下半年開始投入營運，入住率令人滿意。本年度為上述各酒店之首年營運，未來數年業績將更為理想。

香港旅遊業前景令人鼓舞，二零零三年度「酒店及套房服務組合」應有更佳收益。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理之營業額為港幣二億八千七百萬元(二零零一年 – 港幣二億五千九百萬元)，比去年增加港幣二千八百萬元。物業及項目管理之收益(包括攤佔共同發展公司及非上市聯營公司之損益)為港幣八千萬元(二零零一年 – 港幣六千九百萬元)，比去年增加港幣一千一百萬元。

物業管理之收益雖屬輕微，本集團仍會致力提供優質服務予集團所管理之物業。於年終結算日，本集團管理之物業總面積達六千四百萬平方呎，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

本集團聯營公司和記黃埔集團之全年除稅後綜合溢利為港幣一百四十二億八千八百萬元(二零零一年(重列) – 港幣一百一十九億八千萬元)。和記黃埔集團各類核心業務面對環球激烈競爭仍錄得良好業績，所提供之溢利貢獻繼續成為集團最大的收益來源。

於二零零二年七月，長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)透過配售及公開發售新股，在香港聯合交易所有限公司創業板上市。透過分拆長江生命科技上市，本集團錄得港幣十億一百萬元之溢利。分拆後，本集團持有長江生命科技約百分之四十四已發行股本，而長江生命科技亦成為本集團之聯營公司。

| 財務概覽 |

資金流動性及融資

年度內，集團發行為期三至五年之票據總額港幣十四億六千萬元，並贖回於本年二月到期之票據港幣十二億五千萬元。於年終結算日，集團已發行而未到期之債券及票據達港幣九十一億元。

連同銀行借款港幣一百二十八億元，集團於年終結算日之總借款為港幣二百一十九億元，較去年年底減少港幣二十五億元，還款期攤分八年：於一年內到期借款為港幣二十六億元，於二至五年內到期借款為港幣一百七十一億元，於六至八年內到期借款為港幣二十二億元。

集團繼續維持低資本與負債比率，於年終結算日為百分之十一點五（二零零一年 – 百分之十三點八），以集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣二十二億元）佔股東權益總額為計算基準。

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

集團對管理外匯風險保持審慎態度。於年終結算日，本集團之借款約百分之九十四為港幣，其餘為美元、新加坡元及人民幣，主要為香港以外項目融資之用。集團之收益及現金結存主要以港幣為基礎，惟集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

集團借款主要以浮息為基礎。至於集團已發行之定息債券及票據，集團已安排利率掉期合約，將利率轉成以浮息為基礎。

在適當時候及於利率或匯率不明朗或變化大時，集團會利用對沖工具(如掉期合約及遠期合約)以抵銷利率及匯率波動之風險。

資產按揭

於年終結算日，集團為附屬公司及聯繫公司之借款作抵押之若干資產總賬面值為港幣八億五千二百萬元(二零零一年 – 港幣十一億三千三百萬元)。

或有負債

於年終結算日，集團之或有負債如下：

- (一) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十七年向合作方應付保證利潤作出擔保之或有負債總額達港幣四十五億八千二百萬元；
- (二) 為共同發展公司及聯繫公司已動用之銀行借款分別達港幣三十億七百萬(二零零一年 – 港幣二十六億六千六百萬)及港幣二千五百萬元(二零零一年 – 港幣五千八百萬元)作出擔保；
- (三) 為共同發展公司所經營之合作發展項目就對方可收取之最低收益達港幣一億元(二零零一年 – 港幣一億元)作出擔保。

僱員

於年終結算日，集團於其主要業務僱用約五千九百名員工，年度內有關僱員開支(不包括董事酬金)約港幣十億三千七百萬元。集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現釐定。集團並無僱員認購股權計劃。

董事個人資料

李嘉誠，大紫荊勳賢，KBE，74歲，長江實業集團創辦人，自1971年出任公司主席，1971年至1998年間擔任公司董事總經理，1981年起任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，並為北京市、汕頭市、廣州市、深圳市、南海市、佛山市、潮州市、珠海市及加拿大溫尼伯市榮譽市民。李先生亦積極參與社會服務，曾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。

李澤鉅，38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年出任公司副主席及董事總經理。同時任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、和記黃埔有限公司副主席、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九屆全國委員會委員，並為中國人民政治協商會議第十屆政協常務委員。同時任香港策略發展委員會委員及香港特區政府營商諮詢小組成員，持有土木工程學士學位及結構工程碩士學位。

麥理思，OBE，67歲，1980年出任公司執行董事，1985年出任公司副主席。同時任香港電燈集團有限公司主席、長江基建集團有限公司副主席及和記黃埔有限公司執行董事。持有經濟碩士學位。

甘慶林，56歲，1993年出任公司副董事總經理。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，並擔任和記黃埔有限公司及香港電燈集團有限公司之執行董事。持有工程學士學位及商業管理碩士學位。

鍾慎強，52歲，1993年出任公司執行董事。香港註冊建築師。

葉德銓，50歲，1993年出任公司執行董事，同時任長江基建集團有限公司副主席、長江生命科技集團有限公司高級副總裁及投資總監，以及TOM.COM LIMITED之非執行董事。持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

鮑綺雲，47歲，1982年加入長江實業集團，1993年出任公司執行董事。

吳佳慶，46歲，1987年加入長江實業集團，1996年出任公司執行董事。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，52歲，1997年加入長江實業集團，2000年出任公司執行董事，並為中國人民政治協商會議上海市委員。持有社會學學士及經濟學學士學位。香港地產行政學會資深會員。

梁肇漢，71歲，1984年出任公司董事，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。香港特別行政區高等法院律師及中國委托公証人。現為梁肇漢律師樓顧問。

董事個人資料 (續)

霍建寧，51歲，自1985年出任公司董事。現任和記黃埔有限公司集團董事總經理、長江基建集團有限公司及香港電燈集團有限公司之副主席，並擔任Hutchison Telecommunications (Australia) Limited、和記港陸有限公司及Partner Communications Company Ltd. 之主席，以及赫斯基能源公司之聯席主席。持有文學學士學位。澳洲特許會計師協會會員。

陸法蘭，51歲，1991年出任公司董事。同時任TOM.COM LIMITED 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Hutchison Telecommunications (Australia) Limited、Partner Communications Company Ltd. 及赫斯基能源公司之董事。持有文學碩士學位及民事法學士學位。加拿大魁北克省及安大略省律師公會會員。

周近智，65歲，自1993年出任公司董事。香港特別行政區高等法院律師及為蔡克剛律師事務所顧問。持有倫敦大學法律碩士學位。

王葛鳴，DBE，太平紳士，50歲，2001年出任公司董事。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、香港大學及加拿大多倫多大學頒授名譽博士學位。現任中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港特別行政區教育統籌委員會主席。同時任香港青年協會總幹事及香港上海滙豐銀行有限公司董事。

洪小蓮，55歲，1972年3月加入長江實業集團，1985年至2000年8月擔任公司執行董事。2000年9月出任公司非執行董事。

葉元章，79歲，自1993年出任公司董事。持有理學碩士機械工程學位。同時任太平地氈國際有限公司榮譽總裁。

周年茂，53歲，自1983年出任公司董事，同時任華業(控股)有限公司主席及董事總經理。

馬世民，CBE，63歲，自1993年出任公司董事。現任湛思投資管理有限公司主席，該投資管理公司由Simon Murray And Associates 創辦。同時出任多間上市公司之董事，包括和記黃埔有限公司及東方海外(國際)有限公司。

郭敦禮，76歲，自1989年出任公司董事。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。同時現任 Amara International Investment Corporation、中國信託商業銀行(加拿大)、赫斯基能源公司及 Stanley Kwok Consultants Inc.之董事。



◆ 凱帆軒

發展



◆ 港景峯

◆ 慧景軒



營造優質
生活典範

集團良好物業發展信譽，
源自對提升住屋質素的堅持及承諾，多年來不斷以
各類優質創新之發展項目，為置業人士建立理想
居停。



項目



董事會報告書

董事會同仁謹將本公司及本集團截至二零零二年十二月三十一日止全年度已審核之財務報表及報告書送呈各股東省覽。

| 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、物業及項目管理、經營酒店及套房服務組合及證券投資。

| 業績及股息 |

本集團截至二零零二年十二月三十一日止全年度之業績詳列於第52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二角二分。上述股息連同二零零二年十月十八日已派發之中期息每股港幣三角八分，全年度之派息每股共為港幣一元六角。

| 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 |

年度內儲備之變動情況詳列於財務報表附註第(19)項內。

| 集團財務概要 |

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46頁至第49頁。

| 董事 |

本公司董事會成員芳名列於第96頁。董事個人資料列於第24頁至第27頁。

遵照本公司組織章程細則，公司董事(包括非執行董事)於每年輪流告退。麥理思先生、甘慶林先生、霍建寧先生、陸法蘭先生、洪小蓮小姐及郭敦禮先生將告退，但如於是次股東週年大會再度被選，願繼續連任。

| 董事權益 |

於二零零二年十二月三十一日，按證券(公開權益)條例第二十九條規則而制定之登記冊所載，董事持有之本公司及相聯公司股份或債券如下：

一. 本公司權益

董事	普通股股數				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
李嘉誠	—	—	84,680,338 (附註一)	771,705,406 (附註二)	856,385,744
李澤鉅	220,000	100,000	579,000 (附註四)	771,705,406 (附註二)	772,604,406
麥理思	56,000	10,000	—	184,000 (附註五)	250,000
甘慶林	10,000	—	—	—	10,000
梁肇漢	635,500	64,500	—	—	700,000
周近智	65,600	—	—	—	65,600
洪小蓮	20,000	—	—	—	20,000
葉元章	—	384,000	—	—	384,000

二. 相聯公司權益

和記黃埔有限公司

董事	普通股股數				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
李嘉誠	—	—	1,026,000 (附註一)	2,140,672,773 (附註三)	2,141,698,773
李澤鉅	—	—	1,086,770 (附註四)	2,140,672,773 (附註三)	2,141,759,543
麥理思	990,100	9,900	—	—	1,000,000
甘慶林	60,000	—	—	—	60,000
梁肇漢	11,000	28,600	—	—	39,600
霍建寧	—	—	2,010,875 (附註八)	—	2,010,875
陸法蘭	50,000	—	—	—	50,000
周近智	49,931	—	—	—	49,931
洪小蓮	34,000	—	—	—	34,000
葉元章	—	100,000	—	—	100,000
周年茂	97	—	—	—	97
馬世民	25,000	—	—	17,000 (附註九)	42,000

長江基建集團有限公司

董事	普通股股數				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
李嘉誠	—	—	—	1,912,109,945 (附註六)	1,912,109,945
李澤鉅	—	—	—	1,912,109,945 (附註六)	1,912,109,945
甘慶林	100,000	—	—	—	100,000

長江生命科技集團有限公司

董事	普通股股數				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
李嘉誠	—	—	1,880,005,715 (附註一)	2,820,008,571 (附註七)	4,700,014,286
李澤鉅	1,500,000	—	—	2,820,008,571 (附註七)	2,821,508,571
麥理思	502,240	400	—	7,360 (附註五)	510,000
甘慶林	—	4,150,000	—	—	4,150,000
鍾慎強	250,000	—	—	—	250,000
葉德銓	1,500,000	—	—	—	1,500,000
鮑綺雲	600,000	—	—	—	600,000
吳佳慶	750,000	—	—	—	750,000
梁肇漢	525,420	2,000	1,980 (附註十)	—	529,400

董事會報告書 (續)

董事	普通股股數				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
霍建寧	—	—	1,000,000 (附註八)	—	1,000,000
陸法蘭	600,000	—	—	—	600,000
周近智	602,624	—	—	—	602,624
洪小蓮	6,000	—	—	—	6,000
葉元章	500,000	—	—	—	500,000
郭敦禮	—	200,000	—	—	200,000

根據證券(公開權益)條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生，作為本公司董事，因被視為持有附註(二)所述之本公司股份，而被視為持有由本公司持有之本公司附屬及聯營公司證券權益。

再者，因作為附註(二)所述若干全權信託之可能受益人及作為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生被視為持有下述本公司附屬公司由 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited 以 The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人身份(及其控制之公司)持有之股份權益：

附屬公司	普通股股數
美地有限公司	15,000,000
Jabrin Limited	2,000
Kobert Limited	75
青衣地產有限公司	945,000

於二零零二年十二月三十一日，李嘉誠先生亦因透過其若干私人公司所持有之股份權益而被視為持有本公司附屬公司 Tosbo Limited 之4股普通股。

附註：

- (一) 該等股份乃由若干由李嘉誠先生擁有三分之一以上發行股本之公司持有。
- (二) 上述兩處所提及之 771,705,406 股本公司股份，實指同一股份權益。該股份權益由 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT」) 以 The Li Ka-Shing Unity Trust (「LKS Unity Trust」) 信託人身分及其控制之公司持有。LKS Unity Trust 所發行之全部信託單位由 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 以 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 信託人身分及另一全權信託持有。該等全權信託之可能受益人包括李嘉誠先生、李澤鉅先生、其妻子與兩名女兒，及李澤楷先生。

根據證券(公開權益)條例，李嘉誠先生被視為持有上述之 771,705,406 股本公司股份，因李嘉誠先生擁有 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 三分之一以上發行股本，TUT 及上述各全權信託之信託人三分之一以上發行股本由 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 擁有。

- (三) 上述兩處所提及之 2,140,672,773 股和記黃埔有限公司(「和黃」)股份，實指同一股份權益，其中包括：
- (甲) 2,130,202,773 股，由本公司若干附屬公司持有。李嘉誠先生及李澤鉅先生作為本公司董事，透過附註(二)所述，其中包括作為該等全權信託之可能受益人身分，被視為持有該等股份權益。該等全權信託之可能受益人包括李嘉誠先生、李澤鉅先生、其妻子與兩名女兒，及李澤楷先生；及
- (乙) 10,470,000 股，由一單位信託及其控制之公司持有。該單位信託所發行之全部信託單位由兩個全權信託持有。該等全權信託之可能受益人包括李嘉誠先生、李澤鉅先生、其妻子與兩名女兒，及李澤楷先生。

根據證券(公開權益)條例，李嘉誠先生被視為持有上述之 10,470,000 股和黃股份，因李嘉誠先生擁有 Li Ka-Shing Castle Holdings Limited 三分之一以上之發行股本，上述各單位信託及全權信託之信託人三分之一以上發行股本，由 Li Ka-Shing Castle Holdings Limited 擁有。

- (四) 該等股份乃由若干由李澤鉅先生擁有三分之一以上發行股本之公司持有。
- (五) 該股份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。
- (六) 上述兩處所提及之 1,912,109,945 股長江基建集團有限公司(「長建」)股份，實指同一股份權益，其中包括：
- (甲) 1,906,681,945 股由和黃一附屬公司持有。本公司之若干附屬公司持有和黃已發行股本超過三分之一。作為上文附註(二)所述若干全權信託之可能受益人而被視為持有本公司之股份權益，李嘉誠先生及李澤鉅先生均被視為持有該和黃附屬公司所持有之該等長建股份權益；及

(乙) 3,603,000 股由 Pennywise Investments Limited (「Pennywise」) 持有及 1,825,000 股由 Triumphant Investments Limited (「Triumphant」) 持有。Pennywise 及 Triumphant 為 TUT 以 LKS Unity Trust 之信託人身分控制之公司。作為上文附註(二)所述若干全權信託之可能受益人及身為長建董事，李澤鉅先生被視為持有 Pennywise 及 Triumphant 所持有之該等長建股份權益。作為上文附註(二)所述被視為擁有 TUT 及若干全權信託之信託人之權益，李嘉誠先生被視為持有由 Pennywise 及 Triumphant 所持有之長建股份權益。

(七) 上述兩處所提及之 2,820,008,571 股長江生命科技集團有限公司股份，實指由本公司一附屬公司持有之同一股份權益。李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，透過上文附註(二)所述(其中包括)作為該等全權信託之可能受益人，被視為持有該等股份權益。該等全權信託之可能受益人包括李嘉誠先生、李澤鉅先生、其妻子與兩名女兒，及李澤楷先生。

(八) 該等股份乃由一間霍建寧先生及其妻子持有同等權益之公司持有。

(九) 該等權益乃由一海外家族信託基金持有，該信託基金之可能受益人包括馬世民先生。

(十) 該等權益乃由一間梁肇漢先生及其妻子全資擁有之公司持有。

(十一) 由二零零三年四月一日起，李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各持有 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 及 Li Ka-Shing Castle Holdings Limited 三分之一發行股本，而上文附註(二)及(三)(乙)所述之全權信託之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與兩名女兒，及李澤楷先生。

於二零零二年十二月三十一日，李澤鉅先生透過一間由其擁有三分之一以上發行股本之公司持有由 Hutchison Whampoa International (01/11) Limited 發行面值為七百萬美元將於二零一一年到期、息率為7%的票據。

於二零零二年十二月三十一日，霍建寧先生持有 100,000 股 Hutchison Telecommunications (Australia) Limited (「HTAL」) 普通股及由 HTAL 發行之 134,000 份將於二零零七年到期、息率為 5.5% 的無抵押可換股票據。另外，霍建寧先生與其妻子持有同等權益之公司則持有 (甲) 5,000,000 股和記港陸有限公司普通股、(乙) 1,000,000 股 HTAL 普通股、(丙) 由 HTAL 發行之 1,340,001 份將於二零零七年到期、息率為 5.5% 的無抵押可換股票據，以及 (丁) 由 Hutchison Whampoa International (01/11) Limited 發行面值為三千萬美元將於二零一一年到期、息率為 7% 的票據。

若干董事代本公司及其他附屬公司在若干附屬公司受託持有董事資格股份。

除上述外，於二零零二年十二月三十一日，並無其他權益或優先權記載於按證券(公開權益)條例第二十九條規則而制定之登記冊內。

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券而獲致利益。

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。

| 主要股東 |

根據證券(公開權益)條例第十六條一項而制定之主要股東登記冊所示，於二零零二年十二月三十一日，除上述披露有關董事持有之權益外，本公司得知，Li Ka-Shing Unity Holdings Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited 以 The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人身分及 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 以 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 信託人身分，根據證券(公開權益)條例，均被視作持有上文附註(二)所指之 771,705,406 股本公司股份。

| 關連交易 |

- (一) 於二零零二年六月二十九日，本集團與(其中包括)新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基」)及其全資附屬公司(「新鴻基集團」)訂立買賣協議，向新鴻基集團分別收購(「收購」)Mightypattern Limited 及華都地產有限公司全部已發行股本百分之二十五權益，以及該兩家公司欠負新鴻基集團之股東貸款及債務(如有)。鑑於新鴻基透過其全資附屬公司擁有本集團一間附屬公司(本公司間接持有該公司百分之六十權益)之全部已發行股本百分之四十權益，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.25(1)條，是項收購構成本公司之關連交易。
- (二) 於二零零二年十一月六日，本公司就提供新城廣播有限公司(「新城」)百分之五十財政支持向廣播事務管理局發出一份支持函件(「支持函件」)。本公司及和記黃埔有限公司各持有新城百分之五十權益，根據上市規則，該支持函件構成本公司之關連交易。

- (三) 於二零零二年十一月十二日，本公司就本集團持有百分之八十權益之附屬公司 Union Ford Investments Limited (「Union Ford」) 與地鐵有限公司 (「地鐵公司」) 簽訂一項發展協議而須履行及遵守之責任，與地鐵公司簽訂擔保契約 (「擔保」)。持有 Union Ford 餘下百分之二十權益之股東已按照其所持之權益比例向本公司提供反賠償保證。根據上市規則第14.25(2)(a)條，是項擔保構成本公司之關連交易。
- (四) 於二零零三年二月二十五日，本公司同意向滙賢控股有限公司及/或其附屬公司 (「滙賢」) 提供一項最高可達一億四千三百萬美元之借款 (「借款」)，作為一般企業營運用途。有關借款乃按照本集團及和記黃埔有限公司各自持有滙賢之權益比例而個別提供。根據上市規則第14.25(2)(b)條，有關借款構成本公司之關連交易。
- (五) 本集團曾為由本集團及和記黃埔有限公司或其全資附屬公司 (「和黃集團」) 持有權益之公司提供擔保 (「擔保」)。有關擔保乃按照本集團及和黃集團各自持有該等公司之權益比例而個別作出。根據上市規則第14.25(2)(b)條，有關安排屬於或可能構成本公司之關連交易。

日期	公司名稱	集團提供之擔保
2002年4月24日	和記黃埔地產(上海)古北有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣一億元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年6月20日	上海梅龍鎮廣場有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣一億元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年7月17日	上海新滙房產開發有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣一億九千五百二十萬元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年7月17日	上海和滙房產開發有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣十億二千四百八十萬元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年7月31日	和記實業(重慶)有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣三億七千萬元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。

日期	公司名稱	集團提供之擔保
2002年8月13日	和記黃埔地產(深圳)有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣十五億元授信額度的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年10月24日	和記黃埔地產(珠海)有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣二億元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年11月6日	和記黃埔地產(廣州荔灣)有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣四億元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年11月12日	和記黃埔地產(上海)古北有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣四億元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年11月12日	上海梅龍鎮廣場有限公司	就一獨立財務機構提供分別為人民幣五十萬元之兩項貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。
2002年12月31日	上海和聯房產開發有限公司	就一獨立財務機構提供人民幣三億七千萬元貸款的還款責任而提供百分之五十擔保。

| 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七十四，其中最大供應商佔本集團採購百分之三十，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。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度，地鐵有限公司(「地鐵公司」)為本集團前五大供應商之一。地鐵公司乃於香港聯合交易所有限公司上市之公司。本公司董事李嘉誠先生及鮑綺雲小姐或其聯繫人士，以地鐵公司股東身分持有其權益。除上述外，本公司各董事及其聯繫人士或任何股東(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，本公司董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之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：

一. 本集團之主要業務

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

二. 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)
麥理思	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	副主席	(4)及(5)
	香港電燈集團有限公司	主席	(4)及(5)

董事	公司名稱	有關權益	競爭業務 (附註)
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	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.COM LIMITED	非執行董事	(4)及(5)
	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)
	錦興集團有限公司	非執行董事	(4)及(5)
	首長國際企業有限公司	非執行董事	(1)及(4)
	康健國際控股有限公司	非執行董事 (已於二零零二年 八月五日辭任)	(4)及(5)
卓施金網有限公司	非執行董事	(4)及(5)	
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	副主席	(4)及(5)
	錦興集團有限公司	非執行董事	(4)及(5)

董事會報告書 (續)

董事	公司名稱	有關權益	競爭業務 (附註)
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.COM LIMITED	主席	(4)及(5)
洪小蓮	香港房屋協會	監事會委員	(1)及(2)
	香港基督教女青年會	酒店管理委員會委員	(1)、(2)及(3)
周年茂	華業(控股)有限公司	主席及董事總經理	(1)

附註：該等業務可能透過其附屬公司、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。

| 購入、出售或贖回股份 |

年度內本公司並無贖回任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購入或出售本公司任何股份。

| 社會關係 |

本集團於年度內亦支持不少慈善團體及活動，年度內，本集團之捐款總額約為港幣二千二百七十萬元。

| 最佳應用守則 |

在本年報所包括會計期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四的規定。

| 審核委員會 |

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，於一九九八年十二月成立審核委員會。該委員會自成立以來均有定期舉行會議，於二零零二年已舉行兩次會議。

該審核委員會須向董事會負責，其主要責任包括審查及監察本公司之財政匯報程序及內部運作監控。

| 核數師 |

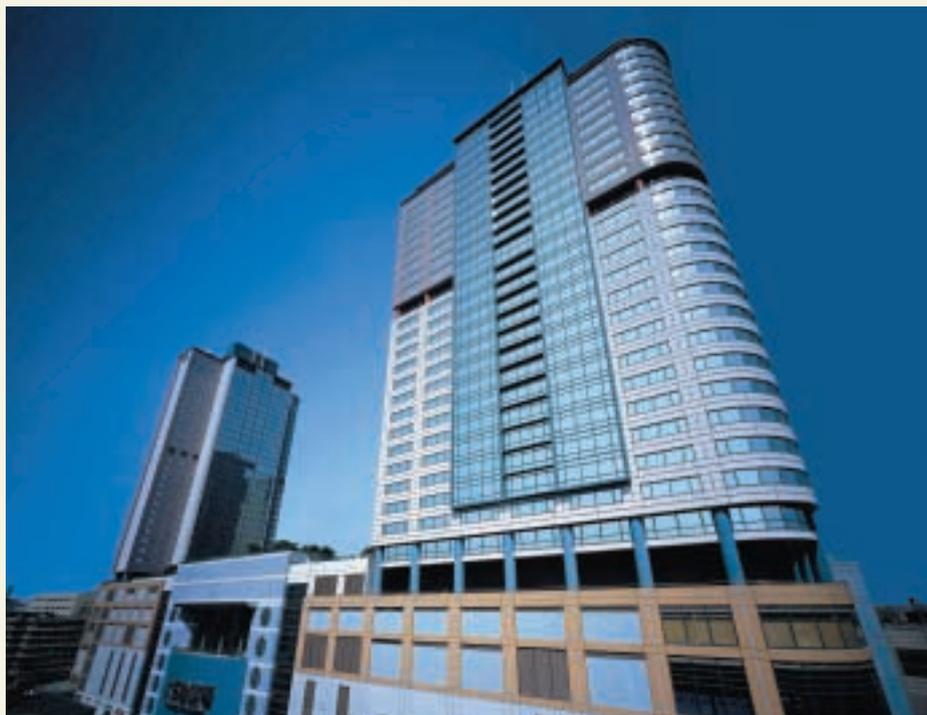
本公司本年度財務報表經由核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。該核數師現依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

李嘉誠

香港，二零零三年三月二十日



◆ 重慶大都會廣場

租務

緊扣
時代
脈搏

◆ 北京東方廣場





◆ 國際都會

集團配合時代發展推展多元化優質租務物業，以現代化設計、先進配套設施及完善服務建立獨有優勢，備受市場認同。

物業



◆ 中環中心

◆ 海澄軒 - 海景酒店

主要物業表

2002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			
大角咀凱帆軒	K.I.L. 11107	100.0%	6,943
上環普頓臺	R.P. of I.L. 3999 - 4005	100.0%	972
錦田石崗一地盤	Lot 815 in D.D. 110	100.0%	25,813
青衣一地盤	T.Y.T.L. 140	30.0%	24,900
九龍塘畢架山一號	N.K.I.L. 6277	100.0%	41,578
天水圍慧景軒	T.S.W.T.L. 27	60.0%	14,901
荃灣朗逸峯	T.W.T.L. 395	50.0%	25,630
西九龍填海區一地盤	N.K.I.L. 6275	50.0%	16,064
九龍城傲雲峰	K.I.L. 4013, Sec. D & R.P.	40.0%	14,180
紅磡灣一地盤	K.I.L. 11110	100.0%	20,364
紅磡灣一地盤	K.I.L. 11103	100.0%	9,940
大坑一地盤	I.L. 8972	100.0%	7,230
葵涌區一地盤	K.C.T.L. 467	100.0%	7,825
天水圍一地盤	T.S.W.T.L. 24	98.5%	32,794
大埔鳳園	D.D. 11 若干地段	100.0%	176,157
錦田錦上路一地盤	D.D. 106 若干地段	100.0%	19,870
元朗一地盤	Lot 1457 R.P. in D.D. 123 Y.L.	51.3%	799,977
北區一地盤	若干地段	100.0%	159,800
元朗若干地段	若干地段	100.0%	145,816
大埔若干地段	若干地段	100.0%	32,235
錦田錦上路一地盤	若干地段	100.0%	47,573
內地			
深圳福田黃埔雅苑	—	50.0%	83,139
上海浦東四季雅苑	—	50.0%	51,054
重慶江北區	—	50.0%	161,963
北京東方廣場	—	33.4%	94,624
上海徐匯匯賢居及世紀商貿廣場	—	50.0%	29,709
深圳寶安御龍居	—	50.0%	79,676
上海浦東御翠園	—	31.0%	458,643
廣州番禺大石鎮	—	50.0%	429,315
東莞海逸豪庭	—	47.3%	289,389
福州衣錦華庭	—	89.0%	6,156
上海古北區	—	50.0%	50,728
廣州黃沙地鐵站	—	50.0%	71,281
珠海海怡灣畔	—	50.0%	268,738
北京薛大人莊村	—	35.0%	1,270,998
海外			
新加坡碧灣路旭日灣	—	76.0%	39,702
英國倫敦 Albion Riverside	—	45.0%	12,914
新加坡景頤峰	—	50.0%	14,598
新加坡 One Raffles Quay	—	33.3%	15,600
英國倫敦 Chelsea Harbour 第二期	—	22.5%	8,903
英國倫敦 Lots Road	—	22.5%	25,973

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
52,072	住宅/商業	上蓋工程進行中	2003年8月
9,065	住宅/商業	上蓋工程進行中	2003年8月
10,325	住宅	上蓋工程進行中	2003年10月
46,561	服務式住宅/酒店/商業	上蓋工程進行中	2003年11月
72,480	住宅	上蓋工程進行中	2003年12月
44,703	住宅	上蓋工程進行中	2003年12月
38,445	住宅	上蓋工程進行中	2004年6月
39,918	住宅/商業	上蓋工程進行中	2004年7月
32,215	住宅	上蓋工程進行中	2005年1月
56,072	住宅/商業/酒店	上蓋工程進行中	2004年8月
107,444	酒店	地基工程	2005年2月
119,280	酒店	地基工程	2005年8月
47,300	住宅	地基工程	2005年8月
74,340	服務式住宅/酒店/商業	地盤平整	2005年12月
165,682	住宅/商業	計劃中	2005年12月
—	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	—
—	農地	計劃中	—
—	農地	計劃中	—
95,896	住宅	上蓋工程進行中	2003年6月
11,338	住宅	上蓋工程進行中	2003年9月
17,296	住宅	探土工程	2003年11月
18,255	住宅	計劃中	2004年2月
15,687	服務式住宅	上蓋工程進行中	2003年12月
74,326	住宅/商業	上蓋工程進行中	2003年12月
34,349	住宅	地基工程	2003年12月
22,900	住宅	地基工程	2004年6月
21,416	住宅	探土工程	2003年12月
28,349	住宅/商業	探土工程	2004年12月
57,344	住宅/商業	地基工程	2003年12月
168,387	住宅	計劃中	2006年12月
30,013	住宅	地基工程	2003年12月
115,174	住宅	計劃中	—
5,102	商業	計劃中	—
78,249	住宅/商業	計劃中	2005年3月
159,997	住宅/商業	計劃中	2005年3月
134,369	住宅	計劃中	2006年6月
266,910	住宅	地盤平整	2008年12月
105,607	住宅	上蓋工程進行中	2003年6月
16,507	住宅/商業	上蓋工程進行中	2003年11月
20,438	住宅	上蓋工程進行中	2004年12月
49,511	商業	計劃中	2005年9月
3,361	住宅	計劃中	2005年9月
14,440	住宅/商業	計劃中	—

主要物業表 (續)

2002年12月31日

| B. 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%
北角萬誠保險千禧廣場	I.L. 8885	60.9%
北角海逸酒店	I.L. 8885	60.9%
天水圍嘉湖銀座	T.S.W.T.L. 4	98.5%
天水圍嘉湖海逸酒店	T.S.W.T.L. 4	98.5%
紅磡國際都會	—	50.0%
紅磡都會海逸酒店	—	50.0%
馬鞍山海澄軒—海景酒店	S.T.T.L. 461	51.0%
馬鞍山廣場	—	100.0%
沙田第一城 (部分單位)	—	50.0%
荃灣東亞花園 (部分單位)	—	100.0%
葵涌盈暉家居城	—	100.0%
觀塘麗港城中城	—	100.0%
屯門華都花園 (部分單位)	—	50.0%
火炭銀禧花園 (部分單位)	—	94.0%
觀塘摩登倉	K.T.I.L. 62	100.0%
觀塘創富中心 (部分單位)	—	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%
北京東方廣場	—	33.4%
上海梅龍鎮廣場	—	30.0%
上海浦東四季雅苑	—	50.0%

| C. 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		
紅磡都會軒	K.I.L. 11077	—
東涌映灣園	T.C.T.L. 5	67,901
上環帝后華庭	R.P. of I.L. 8897	4,680
長沙灣泓景臺	N.K.I.L. 6320	19,473
調景嶺地鐵站上蓋	T.K.O.T.L. 73	32,334

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，售樓收入/建成後樓宇或發展利潤由雙方按合作發展協議條款分享。

地盤面積 約數 (平方米)	集團所估 樓面面積約數 (平方米)	現時用途	契約年期
—	112,728	商業	中期契約
—	3,509	商業	長期契約
—	12,332	商業	中期契約
—	19,410	酒店	中期契約
—	45,795	商業	中期契約
—	60,591	酒店	中期契約
—	27,163	商業	中期契約
—	21,429	酒店	中期契約
8,000	28,560	酒店	中期契約
—	29,278	商業	中期契約
—	19,253	商業	中期契約
—	11,478	商業	中期契約
—	9,346	商業	中期契約
—	3,995	商業	中期契約
—	3,755	商業	中期契約
—	2,902	商業	中期契約
1,858	22,296	工貿	中期契約
—	16,688	工貿	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
—	22,425	酒店	中期契約
—	70,212	商業	中期契約
—	172,228	商業/酒店/服務式住宅	中期契約
—	30,640	商業	中期契約
—	48,054	住宅	中期契約

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
35,034	服務式住宅	已完成	已完成
96,795	住宅/商業	上蓋工程進行中	2004年6月
122,252	住宅	地基工程	2005年2月
71,838	住宅	地基工程	2005年6月
43,139	住宅/商業	內部裝修	2003年2月
72,727	住宅/商業	內部裝修	2003年4月
90,800	住宅/商業	上蓋工程進行中	2004年4月
123,427	住宅/商業	計劃中	2005年3月



新加坡旭日灣

新加坡景頤峰



內地及海外

上海匯賢居及
世紀商貿廣場

迎合各地
市場需求





◆ 珠海海怡灣畔

香港以外物業貫徹集團精益求精之發展理念，並針對市場特有需求作出規劃，使集團固有物業發展優勢於各地持續延展。



◆ 上海四季雅苑

物業



◆ 英國 Albion Riverside

綜合損益計算表

截至2002年12月31日止年度

	附註	2002 百萬元	2001 (重列) 百萬元
營業額	(2)	9,122	7,486
集團營業額		2,445	5,660
投資及其他收入		1,254	1,368
營運成本			
物業及有關成本		(993)	(2,927)
薪金及有關支出		(698)	(684)
利息支出		(650)	(776)
其他支出		(311)	(341)
		(2,652)	(4,728)
攤佔共同發展公司之損益		606	587
物業項目減值準備		—	(1,500)
投資物業重估減值		(825)	—
分拆附屬公司上市溢利		1,001	—
營業溢利		1,829	1,387
攤佔聯營公司之損益	(3)	8,333	7,023
除稅前溢利	(4)	10,162	8,410
稅項	(5)	(1,338)	(1,195)
除稅後溢利		8,824	7,215
少數股東權益		52	22
股東應佔溢利	(6)	8,876	7,237
股息			
已派發中期股息每股三角八分 (2001年—三角八分)		880	880
擬派末期股息每股一元二角二分 (2001年—一元二角二分)		2,826	2,826
		3,706	3,706
每股溢利	(7)	\$3.83	\$3.12

綜合資產負債表

2002年12月31日結算

	附註	2002 百萬元	2001 (重列) 百萬元
非流動資產			
固定資產	(8)	19,016	14,841
聯營公司	(10)	125,559	121,736
共同發展公司	(11)	26,329	29,407
證券投資	(12)	4,960	4,364
長期貸款		542	465
		176,406	170,813
流動資產			
證券投資	(12)	900	790
物業存貨	(13)	20,177	21,889
應收賬款、按金及預付款項	(14)	1,428	1,443
銀行存款及定期存款		2,156	1,575
		24,661	25,697
流動負債			
銀行及其他借款	(15)	2,618	5,653
應付賬款及費用	(16)	3,159	1,523
稅項準備		525	542
流動資產淨值		18,359	17,979
資產總額減流動負債		194,765	188,792
非流動負債			
銀行及其他借款	(15)	19,255	18,728
遞延稅項	(17)	3	3
		19,258	18,731
少數股東權益		4,495	4,686
資產淨值總額		171,012	165,375
上列項目代表：			
股本	(18)	1,158	1,158
股本溢價		9,331	9,331
儲備	(19)	2,530	2,063
保留溢利	(20)	155,167	149,997
擬派末期股息		2,826	2,826
股東權益總額		171,012	165,375

董事
李嘉誠
葉德銓

資產負債表

2002年12月31日結算

	附註	2002 百萬元	2001 百萬元
非流動資產			
固定資產	(8)	47	41
附屬公司	(9)	24,785	21,866
聯營公司	(10)	553	837
共同發展公司	(11)	1,406	2,852
證券投資	(12)	14	14
長期貸款		22	23
		26,827	25,633
流動資產			
物業存貨	(13)	3	3
應收賬款、按金及預付款項	(14)	64	54
應收股息		1,600	2,490
銀行存款及定期存款		226	402
		1,893	2,949
流動負債			
應付賬款及費用	(16)	135	134
流動資產淨值		1,758	2,815
資產總額減流動負債		28,585	28,448
非流動負債			
遞延稅項	(17)	—	2
資產淨值總額		28,585	28,446
上列項目代表：			
股本	(18)	1,158	1,158
股本溢價		9,331	9,331
儲備	(19)	616	616
保留溢利	(20)	14,654	14,515
擬派末期股息		2,826	2,826
股東權益總額		28,585	28,446

董事
李嘉誠
葉德銓

綜合權益變動表

截至2002年12月31日止年度

	2002 百萬元	2001 百萬元
以往呈報之1月1日股東權益總額	165,473	162,144
前期調整(見以下附註)	(98)	(44)
已重列之1月1日股東權益總額	165,375	162,100
本年度之溢利	8,876	7,237
儲備賬內確認之項目(附註19)		
附屬公司、共同發展公司及聯營公司		
財務報表伸算之匯兌收益	17	26
計入儲備賬內之投資物業重估		
增值/(減值)	450	(282)
	467	(256)
已派發股息	(3,706)	(3,706)
12月31日股東權益總額	171,012	165,375

附註：

前期調整為本集團所佔和記黃埔有限公司之一項前期調整。該項調整乃和記黃埔有限公司攤佔其聯營公司Husky Energy Inc.就採納加拿大特許會計師學會對外幣匯兌伸算建議而作出前期調整所致。因此，本集團截至2001年12月31日止年度之股東應佔溢利減少\$54,000,000，而於2001年1月1日及2002年1月1日之保留溢利則分別減少\$44,000,000及\$98,000,000。

綜合現金流動狀況表

截至2002年12月31日止年度

	附註	2002 百萬元	2001 百萬元
經營業務			
營運產生之現金	(一)	2,124	668
墊付共同發展公司		(1,621)	(3,215)
共同發展公司股息/還款		4,134	1,371
聯營公司股息		3,795	3,687
證券投資股息		55	71
已收取利息		393	919
收回/(借出)長期貸款		(63)	39
已支付股東股息		(3,706)	(3,706)
已支付少數股東股息		(12)	(5)
已支付利得稅		(64)	(262)
經營業務之現金流入/(支出)淨額		5,035	(433)
投資業務			
分拆附屬公司上市	(二)	(22)	—
增持附屬公司權益		(15)	(20)
增持共同發展公司權益		(328)	—
重組共同發展公司及聯營公司權益	(三)	210	—
墊付共同發展公司		(119)	(458)
墊付聯營公司		(126)	(328)
購入長期投資		(625)	(3,187)
售出/贖回長期投資		242	357
增添固定資產		(654)	(293)
售出固定資產		4	3
作為投資之現金支出淨額		(1,433)	(3,926)
融資活動			
新做銀行及其他借款		5,581	11,180
償還銀行及其他借款		(8,089)	(7,855)
少數股東注資		407	1,416
已支付利息		(920)	(1,236)
融資活動之現金流入/(支出)淨額		(3,021)	3,505
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		581	(854)
1月1日現金及現金等值項目		1,575	2,429
12月31日現金及現金等值項目	(四)	2,156	1,575

附註：

(一) 營運產生之現金

	2002 百萬元	2001 百萬元
除稅前溢利	10,162	8,410
利息收入	(404)	(832)
利息支出	650	776
證券投資股息收入	(64)	(74)
攤佔共同發展公司之損益	(606)	(587)
攤佔聯營公司之損益	(8,333)	(7,023)
分拆附屬公司上市溢利	(1,001)	—
物業項目減值準備	—	1,500
投資物業重估減值	825	186
長期投資(溢利)/虧損	(91)	34
折舊	104	60
(增加)/減少證券投資	(274)	2,141
增加物業存貨	(2,739)	(2,121)
增加/(減少)客戶訂金	2,679	(1,162)
增加應收賬款、按金及預付款項	(31)	(634)
增加/(減少)應付賬款及費用	1,236	(3)
兌換差額及其他項目	11	(3)
	2,124	668

(二) 分拆附屬公司上市

年度內，附屬公司長江生命科技集團有限公司分拆上市並成為本集團之聯營公司。

	百萬元
資產及負債之變動	
減少固定資產	(211)
減少應收賬款、按金及預付款項	(157)
減少銀行存款及定期存款	(22)
減少應付賬款及費用	13
減少少數股東權益	151
增加上市聯營公司權益	1,227
分拆附屬公司上市溢利	1,001
分拆附屬公司上市之現金流出淨額	
減少銀行存款及定期存款	(22)

綜合現金流動狀況表 (續)

(三) 重組共同發展公司及聯營公司權益

年度內，本集團增加於共同發展公司及聯營公司之權益使其成為附屬公司。該等交易入賬如下：

	百萬元
資產及負債之變動	
增加固定資產	2,767
增加長期貸款	34
增加物業存貨	47
增加應收賬款、按金及預付款項	85
增加銀行存款及定期存款	273
增加應付賬款及費用	(244)
增加少數股東權益	(22)
減少共同發展公司權益	(2,694)
減少聯營公司權益	(183)
已付現金代價	63
重組共同發展公司及聯營公司權益之現金流入淨額	
增加銀行存款及定期存款	273
減：已付現金代價	(63)
	210

(四) 現金及現金等值項目

	2002 百萬元	2001 百萬元
銀行存款及定期存款	2,156	1,575

財務報表附註

1. 主要會計政策

(一) 編製基準

本財務報表除若干物業及證券投資予以估值，乃根據傳統歷史成本法編製，並符合香港之會計實務準則。

依照會計實務準則第一條修訂本「財務報表之呈報」，權益變動表經已編製以代替過去編製之收益及虧損確認表。

依照會計實務準則第十五條修訂本「現金流量表」，現金流動狀況表之編製已因應需要予以修改。

若干比對數字經予重新編製以符合本年度之賬項編排。

(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第(1)(四)及(1)(五)項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。因收購附屬公司而產生之商譽以成本值列賬，並於估計可供使用之年期內攤銷。

(三) 附屬公司

附屬公司乃指本集團持有其有投票權之已發行股本50%以上並作為長期投資之公司。該等投資均以成本值扣除適當之降價準備後入賬。

(四) 共同發展公司

共同發展公司乃指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降價準備。如預期投資共同發展公司之成本於合約期滿清盤時，不能按合約條款全數收回，則預期之欠數於餘下合約期間以直線攤銷。

1. 主要會計政策 (續)

(四) 共同發展公司 (續)

本集團以共同發展公司截至12月31日止之財務報表計算本集團自購入後攤佔其損益計入本集團之財務報表內。

(五) 聯營公司

聯營公司乃指本集團持有其股本權益不少於20%作為長期投資而非附屬公司或共同發展公司，及對其行政管理有重大影響之公司。

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降價準備。因收購聯營公司而產生之商譽以成本值列賬，並於估計可供使用之年期內攤銷。

本集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，經與本集團不一致之會計政策在可行情況下作出調整後，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。

(六) 證券投資

投資之證券若擬持續擁有但不屬於附屬公司、共同發展公司或聯營公司，乃列作投資性證券並以成本值扣除適當之降價準備入賬。投資收益以所收取之股息及利息入賬。

其他投資皆以合理價值於資產負債表內列賬，合理價值之轉變則計入損益賬內。

(七) 固定資產

固定資產除投資物業和酒店及服務套房物業外以成本值或估值減適當的折舊或降價準備列賬。

持作收租之投資物業以該等物業之年底結算日市值列入固定資產項，每年皆由獨立專業估值師作出估值。估值增加之數撥入投資物業重估儲備內，若估值減少則先從重估儲備扣除，不敷之數在損益賬內撇除。當售出已估值之投資物業，有關重估增值或減值轉入損益賬內。

持作營運之酒店及服務套房物業以成本值扣除適當之降價準備列入固定資產項。重大提升質素的費用會予以資本化，而保持酒店及服務套房物業持續處於良好狀態所支出之費用，則計算入該年度之損益賬內。

1. 主要會計政策 (續)

(七) 固定資產 (續)

投資物業和酒店及服務套房物業之尚餘契約年期若逾二十年，則不予折舊。若其尚餘契約年期為或少於二十年，則以其賬面值於尚餘年期中折舊。

租賃土地按其剩餘租期平均攤銷，租賃土地上之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 $\frac{1}{3}$ %直線折舊。

(八) 物業存貨

所有物業存貨均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。

(九) 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以減低物業存貨值。

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) 外幣兌換

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折算。年度內之外幣兌換按交易當日兌換率計算。所有匯兌差額均計入損益賬內。

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，其資產負債表項目按年底之兌換率伸算，而年度內業績則按該年度之平均兌換率伸算，匯兌差額計入儲備賬內。

1. 主要會計政策 (續)

(十一) 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當時稅率計算。海外之稅項準備乃根據各個別公司以該地之適用稅率計算。

基於會計及稅務入賬時間差異所產生之遞延或加速稅項以負債方法將可能產生之負債或資產入賬。

(十二) 借貸成本

借貸成本於產生之年度內在損益賬內扣除。唯直接與因建造需時之物業收購及發展有關之借貸成本可予以資本化。

2. 營業額及業務收益

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

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：

	2002 百萬元	2001 百萬元
物業銷售	961	4,386
物業租務	806	746
酒店及套房服務組合	391	269
物業及項目管理	287	259
集團營業額	2,445	5,660
攤佔共同發展公司之物業銷售	6,677	1,826
營業額	9,122	7,486

年度內，本集團海外業務(包括共同發展公司之物業銷售)主要在內地及英國，分別佔營業額約9%及1%。

2. 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		共同發展公司及 非上市聯營公司		總額	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
物業銷售	209	1,410	426	486	635	1,896
物業租務	618	581	198	100	816	681
酒店及套房服務組合	49	57	3	(5)	52	52
物業及項目管理	81	80	(1)	(11)	80	69
	957	2,128	626	570	1,583	2,698
投資及財務					895	1,086
利息支出					(650)	(776)
物業項目減值準備					—	(1,500)
投資物業重估減值					(825)	—
分拆附屬公司上市溢利					1,001	—
其他					(151)	(92)
稅項(不包括攤佔上市聯營 公司之稅項)					(150)	(187)
少數股東權益					52	22
攤佔上市聯營公司之淨損益						
和記黃埔有限公司					7,138	5,986
長江生命科技集團有限公司					(17)	—
股東應佔溢利					8,876	7,237

3. 攤佔聯營公司之損益

於2002年，攤佔聯營公司之損益包括集團所佔和記黃埔有限公司出售若干港口權益所得之盈利\$564,000,000。

於2001年，攤佔聯營公司之損益包括集團所佔和記黃埔有限公司就VoiceStream Wireless Corporation與Deutsche Telekom AG合併所確認之盈利\$14,991,000,000及集團所佔和記黃埔有限公司為海外投資作出之撥備\$14,876,000,000。

4. 除稅前溢利

	2002 百萬元	2001 百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
利息支出		
銀行借款及須於五年內償還之其他借款	875	1,217
不須於五年內償還之其他借款	25	45
	900	1,262
減：資本化之利息(見附註(一))	(250)	(486)
	650	776
董事酬金(見附註(二))		
薪金、津貼及福利	86	86
退休金供款	9	9
酌定花紅	37	32
	132	127
減：轉付予總公司金額	(13)	(11)
	119	116
核數師酬金	5	5
已售物業成本	767	2,579
營運租約支出一房地產	51	53
折舊	104	60
投資性證券降值虧損	34	17
投資物業重估減值	825	186
計入項目包括：		
租金淨收入	728	669
銀行利息	33	81
上市投資收入		
證券投資股息	45	44
證券投資利息	92	79
非上市投資收入		
證券投資股息	19	30
共同發展公司利息	239	621
證券投資利息	6	14
持有其他投資之已變現及未變現獲利淨額	78	187
售出投資性證券之溢利	—	17

4. 除稅前溢利 (續)

附註：

- (一) 本年度物業發展項目利息資本化之平均年息率約為2% (2001年—5%)。
- (二) 董事酬金包括董事袍金\$545,000 (2001年—\$543,110)。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。各獨立非執行董事每人收取\$30,000之董事袍金，而作為審核委員會成員的獨立非執行董事則每人額外收取\$30,000。若干董事從聯營公司收取董事薪酬，其中\$13,000,000 (2001年—\$11,000,000) 轉付予總公司。

董事酬金 (包括集團五名獲最高酬金之人士) 可按金額劃分為下列組別：

	2002 董事人數	2001 董事人數
無 — \$1,000,000	11	11
\$6,500,001 — \$7,000,000	—	1
\$9,000,001 — \$9,500,000	1	—
\$9,500,001 — \$10,000,000	2	2
\$11,000,001 — \$11,500,000	1	1
\$12,000,001 — \$12,500,000	1	1
\$14,000,001 — \$14,500,000	1	1
\$22,000,001 — \$22,500,000	1	1
\$39,000,001 — \$39,500,000	—	1
\$42,500,001 — \$43,000,000	1	—

5. 稅項

	2002 百萬元	2001 百萬元
總公司及附屬公司		
香港利得稅	45	123
海外稅項	2	1
遞延稅項	—	(9)
共同發展公司		
香港利得稅	70	18
海外稅項	24	41
聯營公司		
香港利得稅	453	392
海外稅項	744	629
	1,338	1,195

香港利得稅準備以16% (2001年—16%) 計算。

6. 股東應佔溢利

股東應佔溢利已計入總公司損益賬內為\$3,845,000,000 (2001年—\$3,856,000,000)。

7. 每股溢利

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以年度內已發行之2,316,164,338股 (2001年—2,316,164,338股) 計算。

8. 固定資產

	房地產		投資物業 香港 百萬元	酒店及服務套房		其他資產 百萬元	總值 百萬元
	香港 百萬元	香港以外 百萬元		香港 百萬元	香港以外 百萬元		
集團							
成本值或估值							
2002年1月1日	533	722	11,476	2,264	529	445	15,969
重組共同發展公司及 聯營公司權益	—	—	1,152	1,554	—	117	2,823
分拆附屬公司上市	(151)	—	—	—	—	(84)	(235)
增添/轉移	(334)	(722)	197	2,457	723	244	2,565
出售	—	—	(1)	—	—	(52)	(53)
重估降值	—	—	(825)	—	—	—	(825)
2002年12月31日	48	—	11,999	6,275	1,252	670	20,244
累積折舊/降值準備							
2002年1月1日	3	—	—	891	—	234	1,128
重組共同發展公司及 聯營公司權益	—	—	—	—	—	56	56
分拆附屬公司上市	(5)	—	—	—	—	(19)	(24)
折舊	2	—	—	—	—	104	106
出售撥回	—	—	—	—	—	(38)	(38)
2002年12月31日	—	—	—	891	—	337	1,228
2002年12月31日賬面淨值	48	—	11,999	5,384	1,252	333	19,016
2001年12月31日賬面淨值	530	722	11,476	1,373	529	211	14,841

於資產負債表結算日：

- (一) 若干香港物業總賬面值\$17,079,000,000 (2001年—\$13,007,000,000) 及若干香港以外物業總賬面值\$1,252,000,000 (2001年—\$1,250,000,000) 以中期契約持有，所有其他物業皆以長期契約持有；及
- (二) 若干酒店物業總賬面值\$852,000,000 (2001年—\$848,000,000) 為銀行借款作抵押。

8. 固定資產 (續)

	其他資產 百萬元
總公司	
成本值	
2002年1月1日	147
增添	31
出售	(2)
2002年12月31日	176
累積折舊	
2002年1月1日	106
折舊	25
出售撥回	(2)
2002年12月31日	129
2002年12月31日賬面淨值	47
2001年12月31日賬面淨值	41

本集團固定資產之成本值及估值分析如下：

	房地產		投資物業	酒店及服務套房		其他資產	總值
	香港 百萬元	香港以外 百萬元	香港 百萬元	香港 百萬元	香港以外 百萬元	百萬元	百萬元
2002年12月31日							
— 估值	—	—	11,999	—	—	—	11,999
— 成本值	48	—	—	6,275	1,252	670	8,245
	48	—	11,999	6,275	1,252	670	20,244
2001年12月31日							
— 估值	—	—	11,476	—	—	—	11,476
— 成本值	533	722	—	2,264	529	445	4,493
	533	722	11,476	2,264	529	445	15,969

投資物業於2002年12月31日由專業估值師戴德梁行按公開市價重估。年度內，來自投資物業之毛租金收入為\$616,000,000 (2001年—\$580,000,000)。

9. 附屬公司

	總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元
非上市附屬公司投資	2,267	2,267
借附屬公司款項	28,825	28,066
欠附屬公司款項	(6,307)	(8,467)
	24,785	21,866

有關各主要附屬公司之資料詳列於附錄一。

10. 聯營公司

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
上市聯營公司投資	124,672	120,009	—	—
非上市聯營公司投資	487	1,148	518	861
	125,159	121,157	518	861
借聯營公司款項	420	690	36	39
欠聯營公司款項	(20)	(111)	(1)	(63)
	125,559	121,736	553	837
香港上市聯營公司投資之市值	107,902	160,298	—	—

有關各主要聯營公司之資料詳列於附錄二。

11. 共同發展公司

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
非上市共同發展公司投資	3,970	2,472	420	145
借共同發展公司款項	22,471	27,290	1,004	2,858
欠共同發展公司款項	(112)	(355)	(18)	(151)
	26,329	29,407	1,406	2,852

有關各主要共同發展公司之資料詳列於附錄三。

財務報表附註 (續)

12. 證券投資

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
投資性證券				
權益證券－非上市	196	242	14	14
債務證券－非上市	29	29	—	—
權益證券－香港上市	430	463	—	—
權益證券－海外上市	910	873	—	—
	1,565	1,607	14	14
其他投資				
權益證券－非上市	203	73	—	—
債務證券－非上市	47	176	—	—
權益證券－香港上市	1,164	840	—	—
權益證券－海外上市	442	554	—	—
債務證券－海外上市	2,439	1,904	—	—
	4,295	3,547	—	—
減：列作流動資產	900	790	—	—
	3,395	2,757	—	—
列作非流動資產	4,960	4,364	14	14
投資性證券市值				
－香港上市	951	1,920	—	—
－海外上市	476	1,638	—	—
其他投資市值				
－香港上市	1,164	840	—	—
－海外上市	2,881	2,458	—	—
	5,472	6,856	—	—

13. 物業存貨

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
發展中或待發展物業	14,927	15,068	—	—
合作發展物業	6,076	4,733	—	—
待售物業	2,251	2,462	3	3
	23,254	22,263	3	3
減：客戶訂金	3,077	374	—	—
	20,177	21,889	3	3

於資產負債表結算日，物業存貨總額達\$2,270,000,000 (2001年—\$2,538,000,000) 以變現淨值列賬。

14. 應收賬款、按金及預付款項

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
應收貿易賬款	313	750	—	—
按金、預付款項及其他應收賬款	1,115	693	64	54
	1,428	1,443	64	54

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，唯需支付溢價。租金需由租客預繳。

於資產負債表結算日，本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2002 百萬元	2001 百萬元
一個月內	285	715
二至三個月	8	11
三個月以上	20	24
	313	750

15. 銀行及其他借款

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
銀行借款之還款期				
不超過一年	118	4,403	—	—
超過一年但不多於二年	118	47	—	—
超過二年但不多於五年	10,648	10,349	—	—
超過五年	1,875	675	—	—
其他借款之還款期				
不超過一年	2,500	1,250	—	—
超過一年但不多於二年	1,400	2,500	—	—
超過二年但不多於五年	4,914	4,400	—	—
超過五年	300	757	—	—
	21,873	24,381	—	—
減：列作流動負債	2,618	5,653	—	—
列作非流動負債	19,255	18,728	—	—

於資產負債表結算日：

- (一) 銀行借款總額達\$282,000,000 (2001年—\$314,000,000) 以集團若干資產為抵押；及
- (二) 其他借款包括下列由本集團全資附屬公司Cheung Kong Finance Cayman Limited及Joynote Ltd發行，於盧森堡或新加坡上市，並由本公司擔保之定息及浮息票據及債券：

HK\$ 2,000,000,000	7.50%於2003年3月到期 (2000年發行)
HK\$ 500,000,000	7.35%於2003年7月到期 (2000年發行)
HK\$ 300,000,000	香港銀行同業拆息加0.28%於2004年2月到期 (2001年發行)
HK\$ 300,000,000	5.36%於2004年5月到期 (2001年發行)
HK\$ 300,000,000	5.38%於2004年6月到期 (2001年發行)
HK\$ 200,000,000	7.88%於2004年11月到期 (1999年發行)
HK\$ 300,000,000	7.75%於2004年12月到期 (1999年發行)
HK\$ 1,000,000,000	7.68%於2005年1月到期 (2000年發行)
HK\$ 550,000,000	5.25%於2005年4月到期 (2002年發行)
HK\$ 1,000,000,000	香港銀行同業拆息加0.5%於2005年7月到期 (2000年發行)
HK\$ 500,000,000	7.68%於2005年7月到期 (2000年發行)
HK\$ 500,000,000	7.88%於2006年12月到期 (1999年發行)
SGD 100,000,000	4.55%於2007年3月到期 (2000年發行)
HK\$ 910,000,000	香港銀行同業拆息加0.38%於2007年9月到期 (2002年發行)
HK\$ 300,000,000	8.38%於2010年1月到期 (2000年發行)

16. 應付賬款及費用

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
應付貿易賬款	1,499	136	—	—
其他應付費用及賬款	1,660	1,387	135	134
	3,159	1,523	135	134

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：

	2002 百萬元	2001 百萬元
一個月內	1,487	119
二至三個月	8	12
三個月以上	4	5
	1,499	136

17. 遞延稅項

遞延稅項主要乃由於稅務折舊減項比賬面折舊為大。鑑於重估投資物業之增值並不構成稅務上之時間差異，故無須作出遞延稅項預備。於資產負債表結算日，並無重大未作出稅項預備之時間差異。

18. 股本

	2002 股數	2001 股數	2002 百萬元	2001 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

19. 儲備

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
資本儲備				
1月1日及12月31日結餘	345	345	199	199
匯兌儲備				
1月1日結餘	78	52	1	1
總公司及附屬公司	(50)	62	—	—
攤佔匯兌儲備				
共同發展公司	67	(35)	—	—
聯營公司	—	(1)	—	—
12月31日結餘	95	78	1	1
投資物業重估儲備				
1月1日結餘	1,640	1,922	416	600
重估增值/(減值)				
總公司及附屬公司	—	(377)	—	—
共同發展公司	450	214	—	—
聯營公司	—	(119)	—	(184)
12月31日結餘	2,090	1,640	416	416
	2,530	2,063	616	616

2.0. 保留溢利

	集團		總公司	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
以往呈報之1月1日結餘	150,095	146,510	14,515	14,365
前期調整	(98)	(44)	—	—
已重列之1月1日結餘	149,997	146,466	14,515	14,365
本年度溢利	8,876	7,237	3,845	3,856
已付中期股息	(880)	(880)	(880)	(880)
擬派末期股息	(2,826)	(2,826)	(2,826)	(2,826)
12月31日結餘	155,167	149,997	14,654	14,515

於資產負債表結算日，本集團之保留溢利包括仍保留於聯營公司之溢利\$97,024,000,000 (2001年－\$93,603,000,000) 及仍保留於共同發展公司之溢利\$428,000,000 (2001年－\$170,000,000)。本公司可派發給股東之儲備，包括擬派發末期股息為\$17,014,000,000 (2001年－\$16,806,000,000)。2001年之擬派末期股息於2002年5月23日經股東通過並於2002年5月28日派發。

2.1. 僱員退休金計劃

本集團提供之主要僱員退休金計劃為界定供款計劃。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%。

年度內，本集團之僱員退休金計劃支出為\$58,000,000 (2001年－\$58,000,000)，而喪失權利之供款為\$8,000,000 (2001年－\$8,000,000)，已用作減低本年度之供款。

2.2. 資產按揭

於資產負債表結算日，本集團為附屬公司及聯繫公司之借款作抵押之若干資產總賬面值為\$852,000,000 (2001年－\$1,133,000,000)。

23. 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－\$155,000,000 (2001年－\$358,000,000)
- (ii) 已批准但未簽約
固定資產－\$1,000,000 (2001年－\$7,000,000)

(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－\$912,000,000 (2001年－\$171,000,000)
- (ii) 已批准但未簽約－\$199,000,000 (2001年－\$1,750,000,000)

(三) 本集團攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來47年向合作方應付保証利潤作出擔保之或有負債總額達\$4,582,000,000；

(四) 本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－\$21,544,000,000 (2001年－\$24,020,000,000)
- (ii) 共同發展公司已動用之銀行借款－\$1,918,000,000 (2001年－\$1,697,000,000)
- (iii) 聯繫公司已動用之銀行借款－無 (2001年－\$33,000,000)

此外，若干附屬公司為共同發展公司及聯繫公司已動用之銀行借款總額分別達\$1,089,000,000 (2001年－\$969,000,000) 及\$25,000,000 (2001年－\$25,000,000) 作出擔保；及

(五) 本公司為共同發展公司之合作發展項目就對方可收取之最低收益作出擔保\$100,000,000 (2001年－\$100,000,000)。

24. 營運租約

於資產負債表結算日，本集團透過不能取消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	
	2002 百萬元	2001 百萬元
未來可收取之最少租金收入		
一年內	602	582
一年後但五年內	673	617
五年後	21	23
	1,296	1,222

24. 營運租約 (續)

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	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
未來需支付之最少租金支出				
一年內	78	66	63	48
一年後但五年內	113	181	107	170
五年後	2	—	—	—
	193	247	170	218

25. 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，本集團借出或收取之款項已於附註(10)及(11)列作借/欠聯營公司及共同發展公司款項。為共同發展公司之銀行借款所作出之擔保已於附註(23)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。

26. 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 及非上市 聯營公司 百萬元	資產 百萬元	負債 百萬元
2002年12月31日				
物業發展	21,989	14,734	36,723	(2,033)
物業投資	12,178	8,166	20,344	(241)
酒店及套房服務組合	7,030	3,359	10,389	(298)
物業及項目管理	172	17	189	(53)
分部資產/(負債)總額			67,645	(2,625)
投資上市聯營公司			124,672	—
現金及證券投資			6,401	—
銀行及其他借款			—	(21,873)
其他資產/(負債)			2,349	(1,062)
資產/(負債)總額			201,067	(25,560)
2001年12月31日				
物業發展	23,478	18,505	41,983	(816)
物業投資	11,647	8,178	19,825	(225)
酒店及套房服務組合	3,330	3,389	6,719	(71)
物業及項目管理	186	18	204	(56)
分部資產/(負債)總額			68,731	(1,168)
投資上市聯營公司			120,009	—
現金及證券投資			5,672	—
銀行及其他借款			—	(24,381)
其他資產/(負債)			2,098	(900)
資產/(負債)總額			196,510	(26,449)

26. 分部資料 (續)

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：

	分部資產總值		資本性支出	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
香港	51,035	52,955	654	130
內地	11,538	11,022	93	43
亞洲	4,544	4,076	—	—
歐洲	468	619	—	—
北美	60	59	—	—
	67,645	68,731	747	173

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	
	2002 百萬元	2001 百萬元	2002 百萬元	2001 百萬元
物業投資	—	—	197	—
酒店及套房服務組合	50	24	515	165
物業及項目管理	28	25	35	8
	78	49	747	173

27. 財務報表核准

列載於第52頁至第83頁之以港元為單位之財務報表，已於2003年3月20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	本公司擁有股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
雅富資源有限公司	HK\$ 2		100	物業投資
Bandick Limited	HK\$ 2		100	物業投資
寶靈頓投資有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Biro Investment Limited	HK\$ 10,000		100	物業發展
保特威投資有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
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
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
Conestoga Limited	HK\$ 10,000		60.9	物業投資
Fantastic State Limited	HK\$ 2		100	物業發展
Gingerbread Investments Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		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	物業發展
高衛物業管理有限公司	HK\$ 100,000		100	物業管理
Hero Star Venture Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	證券及資金投資
iMarkets Limited	HK\$ 30,000,000		100	電子交易平台操作
Japura Development Pte Ltd (新加坡)	SGD 1,000,000		76	物業發展
Jingcofield Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
Joynote Ltd (新加坡)	SGD 2		100	財務
進勢投資有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
敏才有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
都會發展有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
兆旺投資有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
望德高有限公司	HK\$ 100		87	物業發展
Mutual Luck Investment Limited	HK\$ 30,000		51.3	物業發展
新盈利資源有限公司	HK\$ 2		98.47	物業發展

名稱	已發行 普通股面值	本公司擁有股權之百分率		主要業務
		直接	間接	
Nobleway Investment Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	證券及資金投資
Opal Charm Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	證券及資金投資
恒泰發展有限公司	HK\$	2	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
Pofield Investments Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	物業投資
Poko Shine Limited	HK\$	2	100	物業投資
Potton Resources Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	股份投資
Prime Pro Group Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	股份投資
Quick Switch Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	物業投資
德士投資有限公司	HK\$	110	60.9	酒店及套房服務組合
Realty Zone Developments Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	證券及資金投資
Romefield Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	股份投資
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	物業發展
凱捷發展有限公司	HK\$	2	100	物業發展
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
Towerich Limited	HK\$	2	51	酒店及套房服務組合
益富投資有限公司	HK\$	2	80	物業發展
Winchesto Finance Company Limited	HK\$	15,000,000	100	財務
Winrise Champion Limited (英屬處女群島)	US\$	1	100	物業投資
抉擇投資有限公司	HK\$	2	60	物業發展
宜賓地產有限公司	HK\$	10,000	94	物業投資
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
長江實業(中國)有限公司	內地
Japura Development Pte Ltd	新加坡
Joynote Ltd	新加坡
Nobleway Investment Limited	亞太區
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	本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		股份投資及財務貸款
長江生命科技集團有限公司 (開曼群島)		44	生物科技產品之研究與開發、 商品化、市務推廣及銷售
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	電訊及電子商貿、港口、 貿易、物業及酒店、能源、 基建及投資
滙網集團有限公司		49.6	電子商貿及投資
新城廣播有限公司		50	電台廣播

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	本公司所佔擁有者權益之百分率		主要業務
	直接	間接	
Albion Properties Limited (英國)		45	物業發展
Bayswater Developments Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
Central More Limited		50	物業發展
志鉅有限公司		50	物業投資
Cheung Wo Hing Fung Enterprises Limited (英屬處女群島)		50	物業投資
Circadian Limited (英國)		22.5	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
Glenfield Investments Pte Ltd (新加坡)		50	物業發展
金輝美國際有限公司		50	物業發展
勝暉投資有限公司		22.5	物業發展
滙賢投資有限公司		33.4	物業項目投資
康利時投資有限公司		42.5	物業發展
裕盛通投資有限公司		50	物業發展
Matrica Limited		30	物業發展
Mightypattern Limited	25	25	物業投資
南洋兄弟置業有限公司		50	物業發展
One Raffles Quay Pte Ltd (新加坡)		33.3	物業發展
Sinclair Profits Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
超隆企業有限公司	50		物業發展
Vigour Limited		50	物業發展及投資

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
Albion Properties Limited	英國
Bayswater Developments Limited	內地
志鉅有限公司	內地
Cheung Wo Hing Fung Enterprises Limited	內地
Circadian Limited	英國
Glenfield Investments Pte Ltd	新加坡
滙賢投資有限公司	內地
One Raffles Quay Pte Ltd	新加坡
Sinclair Profits Limited	內地

核數師報告書

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致 長江實業(集團)有限公司股東 (香港註冊成立之有限責任公司)

本核數師已將刊於第52頁至第83頁內根據香港公認之會計原則編製之財務報表審核完竣。

董事及核數師之責任

香港公司條例規定董事須編製能顯示真實而公正意見之財務報表。在編製此等財務報表時，董事必須貫徹地採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作之結果對該等財務報表作出獨立意見，並將此意見向股東呈報。

核數師意見之基礎

本核數師乃根據香港會計師公會所頒佈之審計準則完成是次審核工作。審核工作包括以抽查方式審查與財務報表內所載各數額及披露事項有關之憑證，並包括評估董事於編製該等財務報表時作出之各重大估計及判斷，及衡量究竟其所釐定之會計政策是否適合 貴公司及集團之情況，貫徹地被沿用及充份地予以披露。

本核數師計劃及進行審核工作，均以取得認為必需之資料及解釋為目標，以便能為本核數師提供充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要之錯誤陳述，作合理之確定。於作出核數意見時，本核數師並衡量該等財務報表內所載之資料在整體上是否足夠，本核數師相信我們所作之審核工作已為核數意見建立合理之基礎。

核數師意見

本核數師認為上述財務報表足以真實而公正地顯示 貴公司及集團於二零零二年十二月三十一日結算時之財務狀況及截至該日止年度集團之盈利及現金流動情況，並根據香港公司條例適當編製。

德勤·關黃陳方會計師行
香港執業會計師

香港，二零零三年三月二十日

和記黃埔有限公司 之財務報表摘錄

以下資料乃摘錄自本集團之一主要聯營公司和記黃埔有限公司二零零二年度之財務報表。

綜合損益表

截至2002年12月31日止年度

	2002 港幣百萬元	重新編列 2001 港幣百萬元
營業額		
公司及附屬公司	75,235	61,460
所佔聯營公司及共同控制實體部分	35,894	27,578
	111,129	89,038
公司及附屬公司		
營業額	75,235	61,460
出售貨品成本	27,521	23,274
僱員薪酬成本	11,761	8,875
折舊及攤銷	5,478	3,827
其他營業支出	14,244	10,902
	16,231	14,582
所佔聯營公司溢利減虧損	6,344	5,650
所佔共同控制實體溢利減虧損	1,872	1,477
未扣除利息與其他融資成本及稅項前溢利	24,447	21,709
利息與其他融資成本，包括所佔聯營公司及共同控制實體部分	7,093	8,767
未計入出售投資溢利減撥備前溢利	17,354	12,942
出售投資溢利減撥備	1,524	3,124
除稅前溢利	18,878	16,066
稅項	2,724	2,276
除稅後溢利	16,154	13,790
少數股東權益	1,866	1,810
股東應佔溢利	14,288	11,980
股息	7,375	7,375

和記黃埔有限公司之財務報表摘錄 (續)

綜合資產負債表

2002年12月31日結算

	2002 港幣百萬元	重新編列 2001 港幣百萬元
資產		
非流動資產		
固定資產	144,230	102,756
其他非流動資產	95,349	86,003
商譽	7,907	405
聯營公司	46,731	38,332
合資企業權益	35,215	38,297
速動資金及其他上市投資	75,597	71,204
非流動資產總額	405,029	336,997
現金及現金等值	42,852	47,374
其他流動資產	45,755	46,838
流動負債	83,429	46,883
流動資產淨值	5,178	47,329
資產總額減流動負債	410,207	384,326
非流動負債		
長期負債	141,569	129,018
遞延稅項負債	231	200
退休金責任	695	131
非流動負債總額	142,495	129,349
少數股東權益	41,536	36,900
資產淨值	226,176	218,077
資本及儲備		
股本	1,066	1,066
儲備	225,110	217,011
股東權益	226,176	218,077

長江集團

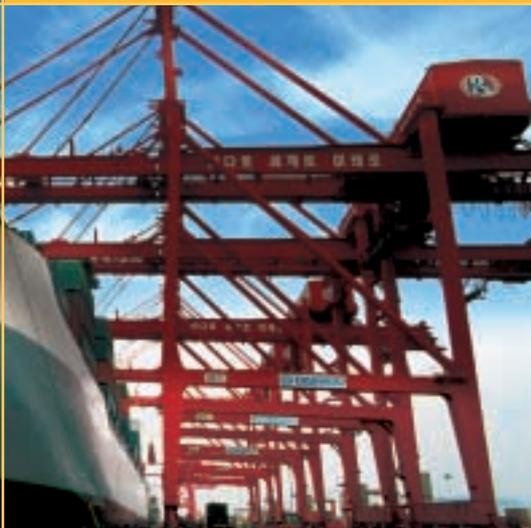


業 務 多 元 化 網 絡 遍





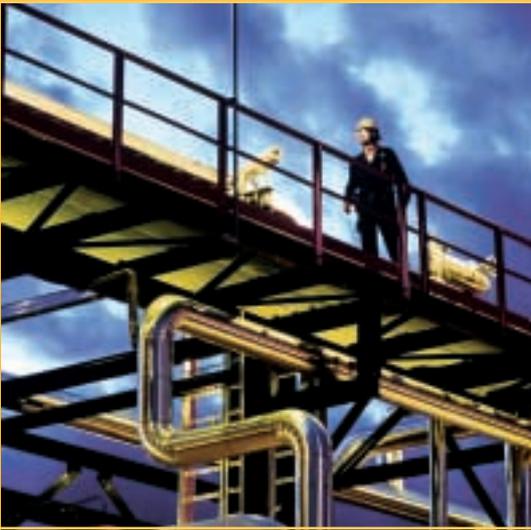
和記黃埔 有限公司





和記黃埔有限公司

和記黃埔主要業務範圍分佈四十一個國家，受惠於有效之全球性業務策略及穩健之財務狀況，各項現有核心業務將繼續表現理想，為和記黃埔提供固定之重要貢獻。3G業務將可於一年間清晰顯示其良好前景，並體現為和記黃埔未來發展提供重大貢獻及為股東創造長遠價值之深厚潛力。



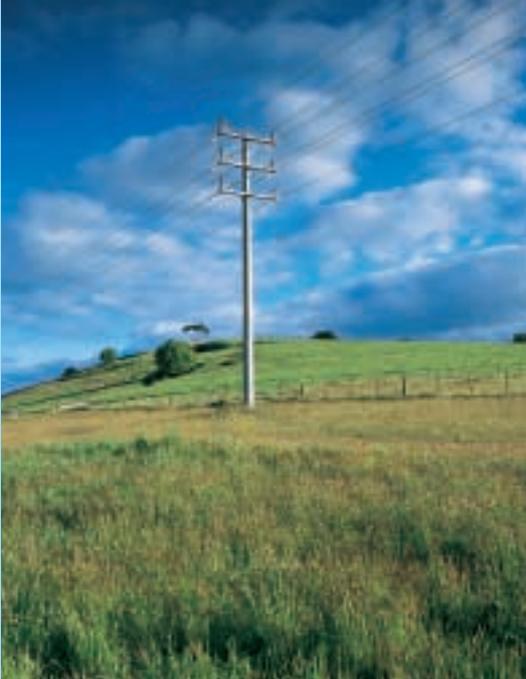
港口及相關服務

地產及酒店

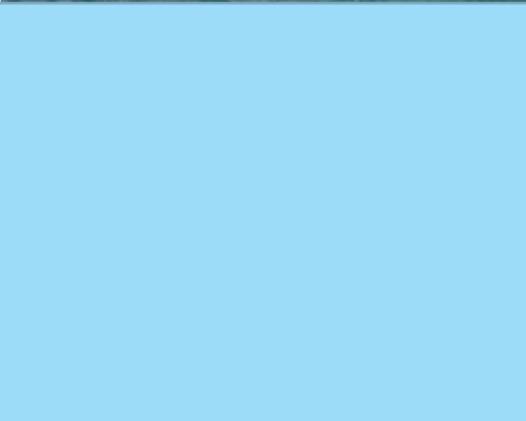
能源、基建、
財務及投資

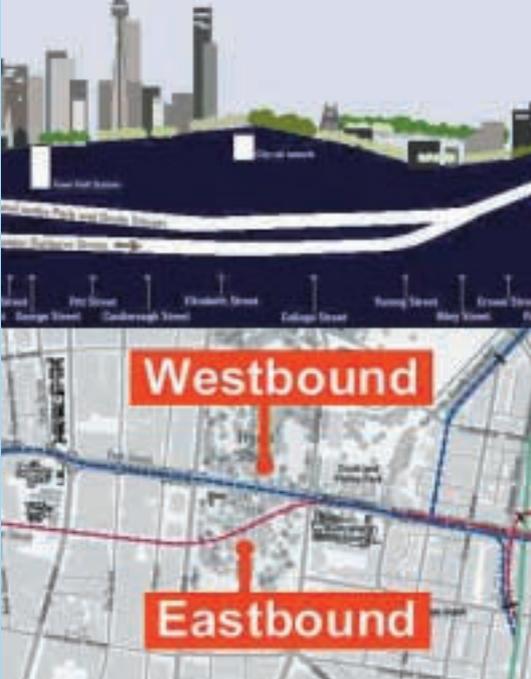
電訊

零售及製造



長江基建集團 有限公司





長江基建集團有限公司

長江基建是全球少數具有果敢決心及充裕實力，並以穩健部署積極從事投資的基建企業之一。憑藉穩固資源根基、豐富基建經驗及敏銳市場觸覺，長江基建將持續把握環球新機遇，適時進行投資或整固資產，有效益擴充業務或精簡營運，以期為股東投資增值。

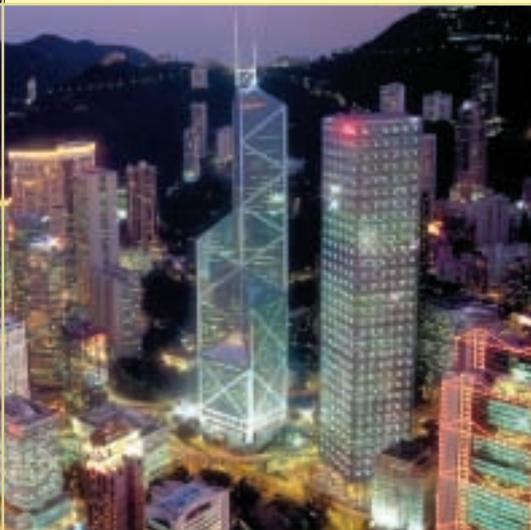
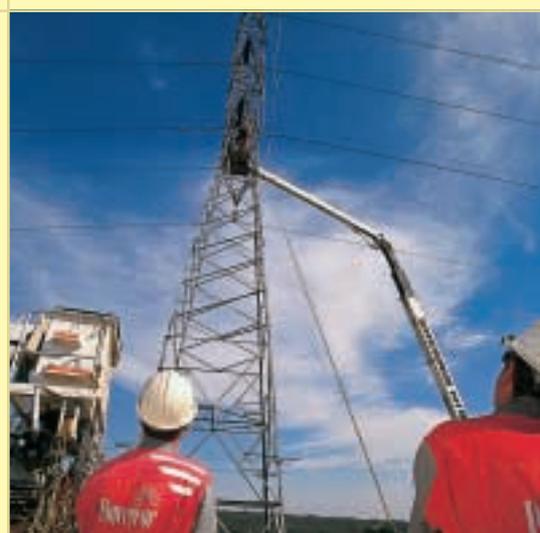


投資於香港電燈

基建材料及
基建有關業務

基建投資

香港電燈集團 有限公司





香港電燈集團有限公司

香港電燈一直以低成本、
高效能運作方式提供非常可靠的
電力服務，加以具備先進之輸配電
系統，得以把握各項新投資機會，
並在提升傳統業務上再創高峰。
香港電燈將持續提供具成本效益之
電力服務，維持供電可靠程度
於世界前列，並繼續擴展海外業務
以提供更穩定之收益及平衡業務風
險，同時穩步提升股東
所持有之股份價值。



發電、輸電及配電

工程顧問服務

電力工業及基建之
國際投資業務

召開股東週年大會通告

本公司訂於二零零三年五月二十二日(星期四)下午二時二十分假座香港九龍紅磡德豐街20號海逸酒店一樓大禮堂召開股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度已審核之財務報表與董事會及核數師報告書。
- 二. 宣派末期股息。
- 三. 選舉董事。
- 四. 聘任核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 五. 討論及如認為適當時，即通過或經修訂後通過下列議案為普通決議案：

普通決議案

(一)「動議：無條件授權董事會增發及處理數量不超過本公司於本決議案通過日期已發行股本百分之二十新股，此項授權於下屆股東週年大會前仍屬有效。」

(二)「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會可於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，按照所有適用之法例及香港聯合交易所有限公司或其他證券交易所之證券上市規則及其後之修訂本，購回本公司每股面值港幣五角之股份；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准而購回之股份，其面值總額不得超過本公司於此項決議案通過日期之已發行股本面值總額百分之十，而上文之批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過之日期至下列三者中較早之日期：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 按法律規定須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿時；及

(iii) 本決議案所授予之權力經由本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改之日。」

(三)「動議：擴大授予董事會依據本大會通告內普通決議案第五(一)項行使本公司增發及處理新股之一般性授權。由於擴大權力而增發之新股數額乃依據本大會通告內普通決議案第五(二)項授出之權力所購回本公司股份面值總額，故該總額不得超過本公司於上述決議案通過日期之已發行股本面值總額百分之十。」

承董事會命

公司秘書

楊逸芝

香港，二零零三年三月二十日

附註：

- a. 凡有權出席此次股東週年大會投票之股東，可委派一名或以上之代表出席並於投票表決時代其投票。代表人不必為本公司之股東。
- b. 本公司將由二零零三年五月十五日(星期四)至二零零三年五月二十二日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。已購買本公司股票人士，為確保收取建議末期股息之權利，請將購入之股票填妥背面或另頁之過戶表格後，於二零零三年五月十四日(星期三)下午四時前送達香港皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。
- c. 關於上述普通決議案第五(一)項，董事會茲聲明：董事會現時並無任何計劃發行本公司之新股。要求股東授權之原因，乃遵照公司條例第57B條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)而提出。
- d. 有關上述普通決議案第五(二)項，董事會茲聲明：董事會將於認為符合股東利益之情況下，方行使有關授權以購回本公司之股份。遵照上市規則而編製之說明函件已載於一份通函內，將連同二零零二年年報寄予各股東，該說明函件載有有關資料，以便各股東考慮投票贊成或反對有關本公司購回本公司股份之決議案。

公司資料

| 董事 |

李嘉誠	主席
李澤鉅	董事總經理兼副主席
麥理思	副主席
甘慶林	副董事總經理
鍾慎強	執行董事
葉德銓	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	獨立非執行董事*
霍建寧	非執行董事
陸法蘭	非執行董事
周近智	獨立非執行董事*
王葛鳴	獨立非執行董事
洪小蓮	非執行董事
葉元章	獨立非執行董事
周年茂	非執行董事
馬世民	獨立非執行董事
郭敦禮	獨立非執行董事

* 審核委員會委員

| 公司秘書 |

楊逸芝

| 核數師 |

德勤•關黃陳方會計師行

| 主要往來銀行 |

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
法國興業銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
法國巴黎銀行
瑞穗實業銀行
東京三菱銀行
花旗銀行

| 律師 |

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

| 網址 |

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

此年報（「年報」）備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向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19樓1901至1905室）提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

年報（英文及中文版）已於本公司網頁<http://www.ckh.com.hk>登載。凡選擇依賴在本公司網頁登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告書、會議通告及通函）以代替其印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

凡選擇以透過本公司網頁之電子方式收取公司通訊之股東，如因任何理由於接收或獲准瀏覽於本公司網頁登載之年報時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送年報印刷本。

股東可隨時以書面通知本公司之股票過戶處香港中央證券登記有限公司，以更改其對有關公司通訊之收取方式（印刷方式或透過本公司網頁之電子方式）及/或語言版本之選擇。



長江實業(集團)有限公司

香港皇后大道中2號長江集團中心7樓
電話：2128 8888 傳真：2845 2940