



高瞻遠矚 創建未來

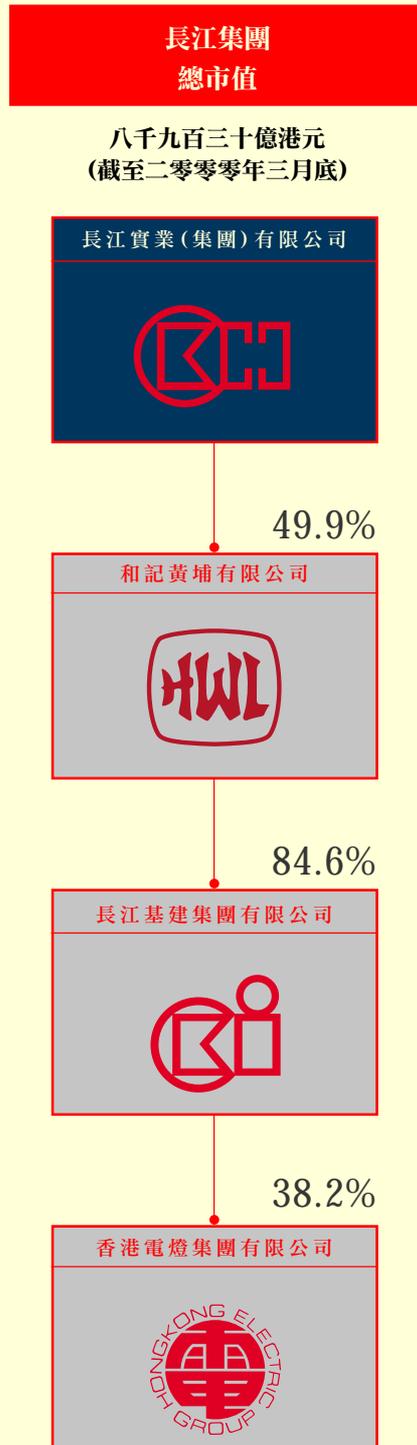
長江實業（集團）有限公司 | 一九九九年度報告書

目錄

1	集團架構
2	集團財政概要
3	業績概要
5	主席及董事總經理業務報告書
12	董事個人資料
14	董事會報告書
24	主要物業表
28	財務報表
54	核數師報告書
55	和記黃埔有限公司之財務報表 摘錄
57	公司資料
58	召開股東週年大會通告

長江集團是植根香港的多元化跨國企業，其業務覆蓋遼闊領域，遍及全球超過二十四個國家。不論在香港或海外，長江集團均已建立鞏固的業務地位，證明多年來切實執行的「企業全球化及業務多元化」策略卓有成效，並將帶領長江集團繼續跨步向前。為迎接未來的挑戰及機遇，長江集團自當站於時代發展的前列位置，以其應變能力及獨特創意，準確部署，務求加強實力，穩步邁進。

集團架構



栢濤灣

結合歐陸建築藝術及非凡景緻的尊貴府邸，創立高雅時尚的豪宅新典範。

地盤面積：51,120平方米
樓面面積：20,470平方米
土地用途：住宅
落成日期：一九九九年



栢濤灣於今年一月推出發售。



集團財政概要

損益計算表

(港幣百萬元)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
營業額	4,413	9,990	10,278	10,693	14,841	12,309	13,202	7,857	11,865	8,193
股東應佔溢利	3,600	5,289	6,218	9,781	10,113	11,125	13,765	17,602	6,112	59,373
股息	1,055	1,494	1,758	2,198	2,417	2,727	3,170	3,722	2,665	3,170
是年度保留溢利	2,545	3,795	4,460	7,583	7,696	8,398	10,595	13,880	3,447	56,203

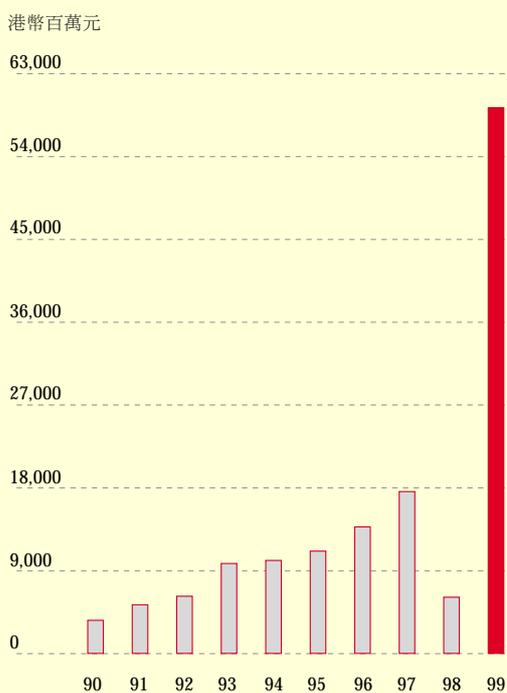
資產負債表

(港幣百萬元)

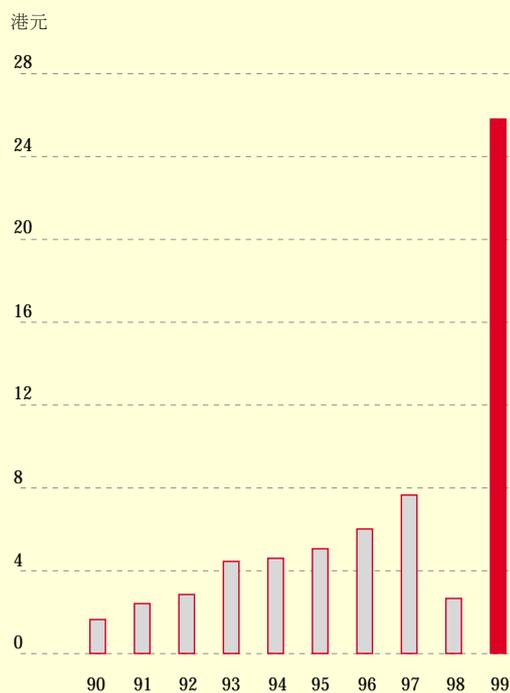
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
固定資產	1,751	1,944	2,021	2,733	3,763	4,574	4,857	3,294	13,936	21,290
上市聯營公司投資	10,863	12,339	16,005	21,319	26,030	28,160	34,062	47,787	49,313	104,017
其他投資	4,370	4,763	7,830	12,644	21,134	19,840	25,948	27,552	30,295	26,479
流動資產淨值	5,234	6,395	4,297	6,952	11,815	10,577	20,566	19,937	7,324	6,964
	22,218	25,441	30,153	43,648	62,742	63,151	85,433	98,570	100,868	158,750
減：										
長期借款	3,010	1,628	1,241	7,216	16,829	8,545	12,016	13,642	10,245	10,238
遞延項目	126	936	893	26	12	47	14	17	12	33
少數股東權益	177	129	684	989	2,648	2,560	4,840	2,135	5,163	6,736
資產淨值總額	18,905	22,748	27,335	35,417	43,253	51,999	68,563	82,776	85,448	141,743
上列項目代表：										
股本	1,099	1,099	1,099	1,099	1,099	1,099	1,149	1,149	1,149	1,149
股本溢價	2,752	2,752	2,752	2,752	2,752	2,752	7,856	7,856	7,856	7,856
儲備及保留溢利	15,054	18,897	23,484	31,566	39,402	48,148	59,558	73,771	76,443	132,738
股東權益總額	18,905	22,748	27,335	35,417	43,253	51,999	68,563	82,776	85,448	141,743
每股資產淨值										
一賬面值(港元)	8.60	10.35	12.44	16.12	19.68	23.66	29.84	36.03	37.19	61.69
每股溢利(港元)	1.64	2.41	2.83	4.45	4.60	5.06	6.02	7.66	2.66	25.84
每股股息(港元)	0.48	0.68	0.80	1.00	1.10	1.20	1.38	1.62	1.16	1.38

業績概要

股東應佔溢利



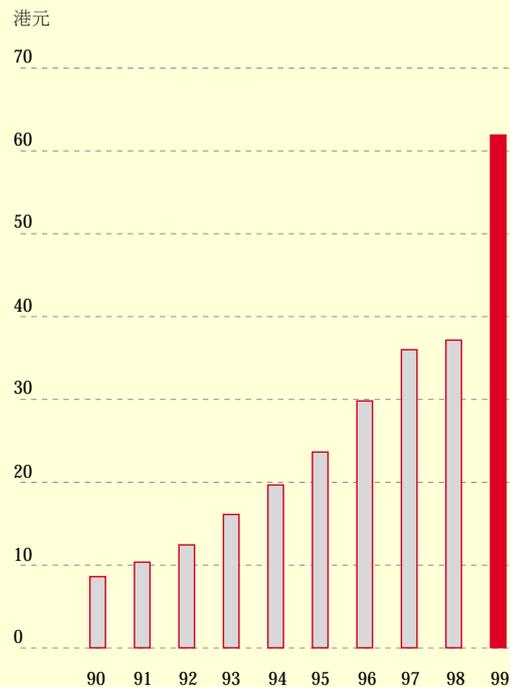
每股溢利



每股股息



每股賬面淨值





踏入千禧新紀元，長江集團將繼續積極實踐「企業全球化及業務多元化」之策略。

主席及董事總經理業務報告書

全年盈利

董事會謹向各股東報告，本集團經會計師審核截至一九九九年十二月三十一日止財政年度除稅後之綜合純利為港幣五百九十三億七千三百萬元（一九九八年度之除稅後綜合純利為港幣六十一億一千二百萬元）。每股溢利為港幣二十五元八角四分（一九九八年每股溢利港幣二元六角六分）。

派息

董事會現建議開派一九九九年度末期息每股港幣一元五分給予二零零零年五月二十五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三分，一九九九年全年合共派息每股為港幣一元三角八分（一九九八年全年每股派息港幣一元一角六分），上升百分之十九。上述一九九九年度末期息，如獲股東週年大會通過，將於二零零零年五月三十日派發。

業務回顧

本公司於一九九九年度之各項主要業務活動如下：

（一）除一九九九年中報報告書內所列已完成物業，其他已完成之物業包括：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (方米)	本集團 所佔權益
雍藝軒	內地段8857號	5,330	90%
盈翠半島第二期	青衣市地段132號	141,800	合作發展
北角海逸酒店 及加怡保險 千禧廣場	內地段8885號	52,120	60.9%
海逸豪園玉庭軒	九龍內地段11056號	56,030	合作發展

本集團經會計師審核除稅後之綜合純利為港幣五百九十三億七千三百萬元。

(二) 期內各項建築工程積極進行，預期二零零零年完成樓宇有：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (方米)	本集團 所佔權益
高逸華軒	海傍地段245號之 E分段，餘段， B分段之餘段， B分段之第一 小分段之餘段， B分段之第二 小分段及B分段 之第一小分段 之A分段	29,820	44.8%
星輝豪庭	新九龍內地段5104號	21,300	50%
海逸豪園悅濤灣	九龍內地段11056號	95,421	合作發展
海逸豪園商場	九龍內地段11056號	25,338	合作發展
翰林苑	新九龍內地段 2491號A段	4,072	100%
翠擁華庭	沙田市地段446號	129,125	50%
瑞豐華庭	元朗丈量約分 124地段第4295號	4,032	50%

(三) 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

1. 於一九九九年二月，本集團一全資附屬公司購入觀塘內地段729號創業街25號土地。在該土地所興建之一幢工貿大廈已完成，樓面面積約二萬一千九百平方米。

2. 於一九九九年三月，本集團與新九龍海傍地段13至16號及22至23號業主落實合作計劃，共同發展上述土地。同年八月，本集團與該等業主與政府簽署換地契約，向政府換得長沙灣新九龍內地段6320號土地，以發展綜合性物業，地盤面積約一萬九千四百七十平方米，可建樓面面積約十七萬五千七百平方米，預計於二零零三年完成。
3. 於一九九九年六月，本集團一全資附屬公司成功投得筆架山道新九龍內地段6277號土地，以發展住宅物業。該土地面積約四萬一千五百七十平方米，可建樓面面積約七萬二千四百八十平方米。整項計劃預計將於二零零三年完成。
4. 於一九九九年七月，本集團與地段業主簽署發展協議，共同發展九龍內地段4013號之A段、B段、C段及餘段，以興建商住物業。該土地面積約一萬四千三百平方米，可建樓面面積約十三萬九千一百二十平方米，預計於二零零三年完成。本集團佔該發展項目百分之四十權益。
5. 有關增加東涌市地段5號之住宅樓面面積約十萬零五千六百平方米之修改書已於一九九九年八月與政府正式簽訂，該土地由本集團、和記黃埔集團及香港地下鐵路公司合作發展。
6. 於一九九九年八月，本集團一全資附屬公司購入內地段3999號餘段至4005號餘段德輔道西80-90號土地，面積約九百七十平方米，將建成樓面面積約八千七百五十平方米之住宅及商場，預計於二零零二年完成。

集團財政資金充裕，將繼續把握良機，以合理價格積極拓展優質農地及市區土地。

7. 於一九九九年十月，本集團一附屬公司成功投得天水圍市地段27號土地作住宅用途，地盤面積約一萬四千九百平方米，可建樓面面積約七萬四千五百平方米，預計於二零零三年完成。本集團佔該發展計劃百分之六十權益。
8. 於一九九九年十二月，本集團一全資附屬公司成功投得九龍內地段11107號土地，以興建商住物業，地盤面積約六千九百四十平方米，可建樓面面積約五萬二千零七十平方米，預計於二零零三年完成。
9. 於二零零零年一月，本集團與和記黃埔有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司宣佈合組滙網集團有限公司，以發展互聯網上的電子商貿活動。
10. 於二零零零年二月，本集團與和記黃埔有限公司各佔百分之五十權益之聯營公司購入新加坡市中心Cairnhill Circle的兩個物業，將合併重建成大型住宅發展項目，地盤面積約一萬四千六百平方米，上蓋樓面總面積約四萬零八百七十平方米，預計於二零零三年完成。
11. 年度內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。
12. 集團在內地的地產項目均如期發展，出售或出租皆成績理想。

由於土地成本控制得宜，加上營運效率不斷提升，集團仍能保持穩健之盈利。

(四) 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溢利刷新歷年紀錄，達港幣一千一百七十三億四千五百萬元，相對於一九九八年度溢利港幣八十七億六百萬元出現大幅增長。

業務展望

本地生產總值經歷連續五季調整後，已於九九年第二季重現上升動力，隨著本地股市及旅遊業顯著復甦，下半年整體經濟得以穩步增長，惟消費物價下調及失業率高企，令本地競爭情況更形激烈。

政府年內恢復賣地及推出多項刺激樓市措施均獲市場良好反應，不但改善樓市氣氛，長遠而言更有助於平衡供求，促進樓市的健康發展。預期全球利率將溫和調升，但亦無礙本地樓市穩步復甦。

集團財政資金充裕，將繼續把握良機，以合理價格積極拓展優質農地及市區土地，配合未來五年的發展需要。由於土地成本控制得宜，加上營運效率不斷提升，集團仍能保持穩健之盈利。我們將以更完善的物業質素，配合帶領時代的建築設計、優質的用料及良好的物業管理，進一步鞏固及完善集團的地產業務。

集團強調完善的物業質素，配合帶領時代的建築設計、優質的用料及良好的物業管理。

集團早於數年前已開始為旗下物業鋪設光纖電纜，並致力引進最新資訊科技以改善樓宇質素及設施。與此同時，集團亦積極推動本港的環保活動，除採用環保建築概念改善樓宇質素外，更致力尋求與環保有關的業務機會，為本港締造更理想的生活環境。

本港商廈市場經過一年多之調節後，去年的實際租金已普遍回穩。集團將持續近年積極加強旗下投資物業組合之策略，藉穩定的租金收益，進一步鞏固集團之經常性收入的長期增長潛力。

集團積極採用環保建築概念改善樓宇質素，為本港締造更理想的生活環境。

一直以來，集團透過和記黃埔集團的業務發展，在香港以外地區為股東爭取最大利益。和記黃埔集團各核心業務年內穩步發展，表現理想。提供龐大溢利貢獻的海外業務，一直得到當地政府支持而順利發展，去年表現尤為突出，其中電訊業務的成績十分驕人，不僅確立和記黃埔集團在世界電訊市場的領導地位，更帶來可觀的現金回報。海外業務所得之收益，有利在港上市公司繼續拓展業務，推動整體發展踏上另一新台階。

在海外積極尋求更多發展機會之餘，集團將繼續以香港為基地，如有合適投資機會，即使回報率較低，本集團仍將優先在香港投資。

踏入千禧新紀元，本港經濟將展現另一番新景象。早於一九九八年，行政長官已決心將本港建立為以創新意念作主導和科技密集的經濟體系，綜觀香港目前發展而言高科技業務已為整體經濟注入新的動力。

今年一月，集團之合資企業設立互聯網站tom.com，本著將中國帶到全世界，亦將全世界帶到中國之目標，拓展網上服務，並與和記黃埔集團、滙豐及恒生一同組成合營公司「滙網」，銳意發展本港、內地及世界其他地區之互聯網業務，以把握全球經濟步向高科技年代所帶來的機遇。

隨著中國行將加入世貿，內地將湧現空前的業務良機，香港與內地經濟命脈相連，自然可在內地蓬勃發展的過程中受惠。本集團對香港及內地的經濟前景充滿信心。

長江集團是植根香港的多元化跨國企業，為配合本港經濟轉型及中國入世的轉變，將不斷改進，力臻完善，以鞏固既有業務之基礎，同時亦會審慎物色潛力優厚的新業務發展機會，特別是可以協調整合、互補增值的新興行業如電子商貿、互聯網、電訊及高科技等業務。長江集團完善的管理質素、雄厚的財務基礎及多年累積的良好信譽，將為業務發展加添無窮活力及動力。面對新世紀前所未有的業務機遇，長江集團將繼續穩步發展、向前邁進，積極實踐「企業全球化及業務多元化」之策略。

集團審慎物色潛力優厚的新業務發展機會，特別是可以協調整合、互補增值的新興行業。

富具創見及熱誠投入的企業人才，是帶領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過去一年之勤奮工作、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，二零零零年三月二十三日

瑞豐華庭

西鐵沿線綠化居停，盡享環境清幽與交通便捷之利。

地盤面積：3,200平方米
樓面面積：4,032平方米
土地用途：住宅
落成日期：二零零零年



董事個人資料

李嘉誠，CBE，太平紳士，71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40年。

李嘉誠先生曾獲中國委任為香港特別行政區基本法起草委員會委員、港事顧問、香港特別行政區籌備委員會委員及香港特區第一屆政府推選委員會委員，並為北京市、汕頭市、廣州市、深圳市、南海市、佛山市、潮州市及珠海市榮譽市民。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，35歲，1985年加入本公司，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。李澤鉅先生同時任長江基建集團有限公司主席、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及香港上海滙豐銀行有限公司董事，並為中國人民政治協商會議第九屆全國委員會委員、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，64歲，1980年出任公司執行董事，1985年出任公司副主席。同時，任長江基建集團有限公司副主席、香港電燈集團有限公司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，53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，並擔任和記黃埔有限公司及香港電燈集團有限公司執行董事。持有工程學士學位及商業管理碩士學位。

洪小蓮，52歲，1972年加入長江實業集團，1985年出任公司執行董事。

鍾慎強，49歲，1993年出任公司執行董事。香港註冊建築師。

葉德銓，47歲，1993年出任公司執行董事，同時任長江基建集團有限公司執行董事及 tom.com limited 之董事。持有商業管理碩士學位及經濟學士學位。

鮑綺雲，44歲，1982年加入長江實業集團，1993年出任公司執行董事。

吳佳慶，43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士學位及美國哈佛大學城市規劃碩士學位。

梁肇漢，68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。香港特別行政區高等法院律師及中國委托公証人。梁肇漢律師樓之主要股東。

霍建寧，48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副主席及香港電燈集團有限公司副主席，並擔任 Partner Communications Company Ltd. 及 Hutchison Telecommunications (Australia) Limited 之主席、VoiceStream Wireless Corporation 及 Global Crossing Ltd. 之董事及 Mannesmann AG 監察委員會成員。持有文學士學位。澳洲特許會計師協會會員。

陸法蘭，48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執行董事，並擔任 Hutchison Telecommunications (Australia) Limited、Partner Communications Company Ltd.、VoiceStream Wireless Corporation 及赫斯基石油有限公司之董事。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。

周年茂，50歲，自1983年出任公司董事，同時任興港集團有限公司董事。

葉元章，76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。

周近智，62歲，自1993年出任公司董事。香港特別行政區高等法院律師及至1999年12月31日為胡百全律師事務所顧問。持有倫敦大學法律碩士學位。同時，任首長國際企業有限公司董事。

馬世民，60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及德意志銀行創辦。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，73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、Crystal Square Development Corp.、Crystal Square Management Inc.、中國信託商業銀行(加拿大)、赫斯基石油有限公司及 Stanley Kwok Consultants Inc. 之董事。

海逸豪園

以創新建築設計及先進配套設施見稱的高級商住項目。第四期海逸灣匯聚項目眾多優點，將安排於今年內推出發售。

地盤面積：64,150平方米
樓面面積：419,400平方米
土地用途：住宅及商業
落成日期：第一期：一九九八年
第二期：一九九九年
第三期：二零零零年
第四期：二零零一年
商場：二零零零年

地盤面積：7,400平方米
樓面面積：62,450平方米
土地用途：住宅及商業
落成日期：二零零一年

海名軒

臨海而建的摩天發展項目，引入嶄新設計意念及當代建築技術，為劃時代的商住物業。



董事會報告書

董事會同仁謹將本公司及本集團截至一九九九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業務策劃。附屬公司則為物業發展及投資、地產代理、樓宇管理及證券投資。

本集團各業務之營業額及收益對本年度集團除稅前溢利貢獻如下：

	營業額		業務收益	
	1999 港幣百萬元	1998 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	1998 港幣百萬元
物業銷售				
總公司及附屬公司	2,320	5,239	391	1,917
共同發展公司*	5,051	5,745	914	3,151
物業租務	336	280	156	184
地產代理及樓宇管理	486	601	70	62
投資及財務	—	—	1,589	562
物業項目減值準備	—	—	(1,263)	(2,450)
其他	—	—	6	3
	8,193	11,865	1,863	3,429
利息支出			(667)	(839)
攤佔共同發展公司之損益 (物業銷售損益除外) 及聯營公司之損益				
— 上市			57,860	4,864
— 非上市			209	(132)
集團除稅前溢利			59,265	7,322

* 本集團所佔共同發展公司物業銷售之營業額及收益。

本集團海外業務之營業額及收益對本集團溢利貢獻並不重大。

業績及股息

本集團截至一九九九年十二月三十一日止全年度之業績詳列於第28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五分。上述股息連同一九九九年十月二十日已派發之中期息每股港幣三角三分，全年度之派息每股共為港幣一元三角八分。

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(9)項內。

儲備

年度內儲備之變動情況詳列於財務報表附註第(18)項內。

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24頁至27頁。

董事會報告書(續)

董事

本公司董事會成員芳名列於第57頁。董事個人資料列於第12頁至13頁。

遵照本公司章程，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、洪小蓮女士、梁肇漢先生、霍建寧先生及陸法蘭先生將告退，但如於是次股東週年大會再度被選，願繼續連任。

董事權益

於一九九九年十二月三十一日，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	—	—	32,133,000	771,705,406 (附註一)	803,838,406
李澤鉅	220,000	100,000	—	771,705,406 (附註一)	772,025,406
麥理思	56,000	10,000	—	150,000 (附註三)	216,000
甘慶林	10,000	—	—	—	10,000
洪小蓮	20,000	—	—	—	20,000
梁肇漢	598,100	64,500	—	—	662,600
葉元章	—	384,000	—	—	384,000
周近智	65,600	—	—	—	65,600

(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	—	—	—	1,944,547,978 (附註二)	1,944,547,978
李澤鉅	—	—	610,000	1,944,547,978 (附註二)	1,945,157,978
麥理思	800,000	9,000	—	—	809,000
梁肇漢	10,000	26,000	—	—	36,000
霍建寧	875,089	—	—	—	875,089
周年茂	89	—	—	—	89
周近智	45,392	—	—	—	45,392

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 (附註四)	1,912,109,945
李澤鉅	—	—	—	1,912,109,945 (附註四)	1,912,109,945
甘慶林	100,000	—	—	—	100,000

董事會報告書(續)

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(一)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股份權益。

再者，因作為附註(一)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及聯營公司由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

聯營公司	普通股股數
Believewell Limited	1,000
Queboton Limited	1,000

李嘉誠先生被視為持有本公司聯營公司Wing Shaw Limited之7,500股普通股，因他透過其私人公司持有該等股份其中部分權益及透過附註(二)(乙)所述之全權信託及單位信託被視為持有該等股份之其餘部分權益。李嘉誠先生亦因透過其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3股普通股。

附註：

- (一) 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。

- (二) 上述兩處所提及之1,944,547,978 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) 1,936,547,978 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(一)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、其妻子與女兒，及李澤楷先生；及

(乙) 8,000,000 股，由一單位信託持有。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8,000,000 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。

- (三) 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。

董事會報告書(續)

(四) 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(一)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。

(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(一)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(一)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。

於一九九九年十二月三十一日，一間由李澤鉅先生擁有三分之一以上發行股本之公司持有面值為港幣八百萬元由 Cheung Kong Finance Cayman Limited 發行將於二零零二年到期、息率為8.15釐的票據。

於一九九九年十二月三十一日，霍建寧先生持有100,000股 Hutchison Telecommunications (Australia) Limited 普通股，另外，霍建寧先生與其妻子持有同等權益之公司則持有面值為七百五十萬美元由 Hutchison Whampoa Finance (CI) Limited 發行將於二零零七年到期、息率為6.95 釐的票據。

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，於一九九九年十二月三十一日，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與本公司董事有重大利益關係之重要合約。

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。

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，於一九九九年十二月三十一日，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，均被視作持有上述附註(一)所指之 771,705,406 股本公司股份。

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八十四，其中最大供應商佔本集團採購百分之七十三，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。

集團資金流動性及融資

於一九九九年十二月三十一日，本集團總借貸為港幣一百七十七億元，相對於一九九八年財政年度增加港幣二十六億元。本集團於年終結算日擁有之現金及可買賣證券，加上未動用貸款額，本集團的資金流動性持續穩健。本集團資金流動性亦基於本集團大部分借貸為中度期限借款而還款期攤分七年。年底之總借貸，於一年內到期借款為港幣七十四億元，於二至四年內到期借款為港幣九十億元，於五至七年內到期借款則為港幣十三億元。集團年內安排一項十億美元中期票據發行計劃，自結算日起，集團已根據該計劃先後發行五年、七年及十年期之票據，預期集團債務之還款期日後將可延長。本集團有足夠流動資金應付承約及營運需求。

掌管財務政策

本集團對管理外匯風險保持審慎態度，本集團幾乎全部借貸均以港幣為基礎(截至年底約佔借款總額百分之九十七)，其餘借款以美元或人民幣為基礎。

本集團借貸主要是以浮息為基礎。在適當時候及於利率不明確或變化大時，本集團以對沖工具(如掉期合約及遠期合約)協助抵銷利率風險。

董事會報告書(續)

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。

僱員

除聯營公司以外，本集團僱用約四千三百八十名員工，僱員開支(不包括董事酬金)約港幣九億三千四百萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員的薪酬及花紅，以僱員個別的表现釐定。本集團並無僱員認股權計劃。

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一百四十七萬四千元。

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的證券上市規則規定，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，於二零零零年亦已舉行一次會議。

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。

電腦二千年問題

本集團明白必須採取恰當措施，以處理電腦二千年財務及營業運作系統風險。早於一九九七年，集團已制定推行「處理電腦二千年問題」之計劃（「該計劃」），確保所購置或開發之主要系統、電腦應用程式及軟硬件裝置，在公元二千年前及以後均能準確處理與日子及時間有關之數據運算。

集團早於一九九七年成立督導委員會，專責監管有關計劃並採取相應之修正及應變措施，並定期向董事匯報該計劃之進度。

該計劃目前已按期完成，全部關鍵系統已可應付電腦二千年問題，惟整體成效仍需視乎與集團系統有連繫的主要供應商、承建商、分判承建商及業務夥伴之電腦系統能否處理有關問題，所以集團正就他們解決該電腦問題之承擔積極進行評估。

集團已制備全面的應變措施，以期一旦出現系統故障時，能有條不紊地迅速應付。有關措施包括盡量減低電腦二千年問題對關鍵系統造成的影響，並針對可能產生的干擾而制定回復業務正常的應變程序。各項應變措施之檢討工作正定期進行。

於過渡公元二千年當日及二零零零年內各相關的過渡日期，督導委員會已就各主要系統進行測試，並密切監察各系統之運作情況。在過渡公元二千年及至現在，集團業務並未受到任何干擾。

整項計劃的開支預算約為港幣八百萬元。全部評估、修改程式及相關之工作已按預算完成，未有超支。

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，二零零零年三月二十三日

新九龍內地段

6277號

位處畢架山道尊貴地段的優質土地，將興建為瑰麗獨特的豪華屋苑。

地盤面積：41,570平方米
樓面面積：72,480平方米
土地用途：住宅
落成日期：二零零三年



主要物業表

1999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 (方米)
香港			
西區高逸華軒	M. L. 245 Sec. E & R. P. & others	44.8%	2,962
灣仔滙星壹號	I. L. 2837 Sec. A	100.0%	1,300
上環德輔道西一地盤	R. P. of I. L. 3999-4005	100.0%	972
九龍及新界			
馬鞍山翠擁華庭	S. T. T. L. 446	50.0%	25,825
洪水橋瑞豐華庭	Lot 4295 in D. D. 124	50.0%	3,200
九龍塘星輝豪庭	N. K. I. L. 5104	50.0%	4,727
九龍翰林苑	N. K. I. L. 2491 Sec. A	100.0%	1,357
青衣灝景灣第三期	T. Y. T. L. 129	22.5%	11,200
紅磡海名軒	K. I. L. 11055	50.0%	7,402
馬鞍山一地盤	S. T. T. L. 461	51.0%	8,000
廣東道一地盤	K. I. L. 11086	42.5%	10,486
荔景山道一地盤	K. C. T. L. 474	50.0%	8,920
九龍城一地盤	Sec. A, B, C & R. P. of K. I. L. 4013	40.0%	14,315
天水圍一地盤	T. S. W. T. L. 27	60.0%	14,901
青衣一地盤	T. Y. T. L. 140	30.0%	24,900
筆架山道一地盤	N. K. I. L. 6277	100.0%	41,578
西九龍填海區一地盤	K. I. L. 11107	100.0%	6,943
元朗一地盤	Lot 1457 R. P. in D. D. 123 Y. L.	51.3%	799,977
元朗若干地盤	若干地段	100.0%	192,806
大埔一地盤	若干地段	90.0%	98,650
大埔若干地盤	若干地段	100.0%	93,979
北區一地盤	若干地段	100.0%	182,526
內地			
成都天府麗都喜來登飯店	—	70.0%	4,615
瀋陽麗都喜來登飯店	—	70.0%	14,449
北京東方廣場	—	33.4%	94,624
深圳福田區黃埔雅苑	—	50.0%	156,011
珠海唐家灣	—	50.0%	445,672
福州市三坊七巷	—	89.0%	23,931
青島太平洋中心第二期	—	15.3%	6,374
東莞海逸豪庭	—	43.7%	740,202
上海徐匯華爾登廣場第二及三期	—	39.2%	29,709
廣州黃沙地鐵站	—	50.0%	34,287
上海浦東新區花木第一地盤	—	50.0%	172,633
上海浦東新區花四路第二地盤	—	31.0%	458,643
北京順義縣薛大人莊村	—	35.0%	1,270,500
海外			
英國倫敦 Montevetro	—	22.5%	6,703
英國倫敦 Belgravia Place	—	42.5%	4,389
英國倫敦 Albion & Bridge Wharves	—	45.0%	12,869
新加坡碧灣路旭日灣	—	24.0%	39,702

集團所佔 樓面面積約數 (方米)	土地用途	完成階段	估計完成日期
13,345	住宅/商業	內部裝修	2000年2月
9,318	住宅	上蓋工程進行中	2001年3月
8,752	住宅/商業	計劃中	2002年6月
54,613	住宅	內部裝修	2000年2月
9,950	住宅	內部裝修	2000年3月
2,016	住宅	內部裝修	2000年2月
10,651	住宅	內部裝修	2000年3月
4,072	住宅	上蓋工程進行中	2000年12月
17,921	住宅	上蓋工程進行中	2001年8月
31,222	住宅/商業	上蓋工程進行中	2001年10月
28,560	酒店	地基工程	2002年1月
41,027	住宅/商業	地基工程	2002年6月
26,023	住宅/商業	地基工程	2002年9月
55,651	住宅/商業	計劃中	2003年2月
44,703	住宅	計劃中	2003年3月
70,959	商業/酒店	計劃中	2003年6月
72,480	住宅	計劃中	2003年7月
52,072	住宅/商業	計劃中	2003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	—
39,446	酒店	內部裝修	2000年6月
56,000	酒店	內部裝修	2000年12月
63,417	商業	內部裝修	2000年10月
108,811	商業/酒店	上蓋工程進行中	2001年10月
15,687	酒店	上蓋工程進行中	2002年6月
53,500	住宅	上蓋工程進行中	2001年3月
150,500	住宅	計劃中	2002年至2005年
35,000	住宅	地盤平整	2001年3月
187,836	住宅	計劃中	2006年12月
96,613	住宅/商業	上蓋工程進行中	2001年6月
5,102	商業	計劃中	2001年12月
32,484	住宅/商業	計劃中	2004年12月
3,514	住宅	地基工程	2001年12月
107,893	住宅	計劃中	2001年12月
58,268	住宅	探土工程	2002年12月
45,381	住宅/商業	計劃中	2002年12月
41,423	住宅	計劃中	2003年6月
38,063	住宅	地基工程	2004年3月
49,763	住宅	探土工程	2005年12月
229,289	住宅	地盤平整	2008年12月
2,277	住宅	內部裝修	2000年7月
4,596	住宅	上蓋工程進行中	2001年3月
17,141	住宅/商業	計劃中	2003年11月
33,349	住宅	地基工程	2002年至2004年

主要物業表 (續)

1999年12月31日

B. 投資之物業

地點	地段號碼	集團所佔權益	地盤面積 約數 (方米)
香港			
中環中心(部分單位)	—	100.0%	—
金鐘統一中心(部分單位)	—	100.0%	—
北角加怡保險千禧廣場	I. L. 8885	60.9%	—
北角海逸酒店	I. L. 8885	60.9%	—
九龍及新界			
天水圍嘉湖海逸酒店	T. S. W. T. L. 4	98.5%	—
天水圍嘉湖銀座	T. S. W. T. L. 4	98.5%	—
馬鞍山廣場	—	100.0%	—
荃灣東亞花園(部分單位)	—	100.0%	—
觀塘麗港城中城	—	100.0%	—
火炭銀禧花園(部分單位)	—	68.5%	—
觀塘摩登倉	K. T. I. L. 62	100.0%	1,858
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%	2,108
內地			
重慶大都會廣場	—	49.0%	—
		50.0%	—
上海梅龍鎮廣場	—	21.0%	—
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 (方米)	發展物業 樓面面積約數 (方米)
香港			
上環皇后街地盤	I. L. 8897	7,964	17,822 43,099
九龍及新界			
紅磡海逸豪園	K. I. L. 11056	50,133	95,421 25,338 186,685
紅磡灣國際都會	K. I. L. 11077	50,058	132,218
東涌機鐵站(第三期)	T. C. T. L. 5	67,901	121,415 96,795 122,252 71,838
長沙灣船廠	N. K. I. L. 6320	19,473	175,724

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。

集團所佔 樓面面積約數 (方米)	現時用途	契約年期
113,947	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
60,591	酒店	中期契約
45,795	商業	中期契約
29,278	商業	中期契約
11,478	商業	中期契約
3,995	商業	中期契約
2,115	商業	中期契約
22,296	工貿	中期契約
16,902	工貿	中期契約
7,170	貨倉	中期契約
21,976	酒店	中期契約
70,212	商業	中期契約
20,554	商業	中期契約
20,899	住宅	中期契約

土地用途	完成階段	估計完成日期
住宅	地基工程	2001年10月
住宅/商業	地基工程	2002年3月
住宅	內部裝修	2000年4月
商業	上蓋工程進行中	2000年9月
住宅	上蓋工程進行中	2001年6月
商業/酒店	上蓋工程進行中	2001年3月
住宅	地基工程	2002年6月
住宅/商業	地基工程	2002年10月
住宅	地基工程	2003年3月
住宅	地基工程	2003年9月
綜合性物業發展	計劃中	2003年9月

獎項

頒發機構	獎項
羅兵咸永道有限公司	全球最受推崇地產建造公司
香港管理專業協會/ 電視廣播有限公司	HKMA/TVB傑出市場策劃獎銀獎
公益金	一九九九年度五大最高籌款機構之一
經濟日報	經濟日報樓王選舉－海逸豪園、 鹿茵山莊



李澤鉅先生（圖右）接受羅兵咸永道有限公司頒發之「全球最受推崇地產建造公司」獎項。



公益金會長董趙洪娉女士（圖左）頒贈對聯予洪小蓮女士（圖右），以謝本集團對公益金的支持。

排名

評審機構	類別	排名
遠東經濟評論 －Review 200評選	香港最具領導地位公司	1
	最具遠見管理層	1
	同業視為競效目標	1
Asia Money	最佳管理公司	8
	最佳整體策略公司	5
亞洲周刊	一九九九年度五百大華商	3
	二十家稅前盈利最高的華商企業	3
	二十家資產總值最高的華商企業	13
	香港十大華商企業	3
	房地產業十大排名	2
CFO Asia Magazine	亞洲七大市場首一百家創富公司 (Top 100 Wealth Creators in Seven Markets in Asia)	8
The Asset	亞洲最佳管理公司 (Management Excellence – Asia)	13
	香港最佳管理公司 (Management Excellence – Hong Kong)	4



本集團在「遠東經濟評論」主辦的「Review 200評選」中連摘多個獎項，由泰國副總理兼候任世貿總幹事Dr. Supachai Panitchpakdi（圖左）頒贈予李澤鉅先生（圖右）。

綜合損益計算表

截至1999年12月31日止年度

	附註	1999 百萬元	1998 百萬元
營業額	(2)		
集團業務		3,142	6,120
攤佔共同發展公司之物業銷售		5,051	5,745
		8,193	11,865
集團營業額	(2)	3,142	6,120
其他收益		1,993	904
營運成本			
物業及有關成本		(2,144)	(3,394)
薪金及有關支出		(590)	(646)
租約及折舊支出		(139)	(215)
利息支出		(667)	(839)
其他支出		(141)	(123)
		(3,681)	(5,217)
攤佔共同發展公司之損益		1,077	3,261
物業項目減值準備		(1,263)	(2,450)
營業溢利		1,268	2,618
攤佔聯營公司之損益	(3)	57,997	4,704
除稅前溢利	(4)	59,265	7,322
稅項	(5)	(774)	(1,169)
除稅後溢利		58,491	6,153
少數股東權益		882	(41)
股東應佔溢利	(6)	59,373	6,112
股息	(7)	(3,170)	(2,665)
本年度保留溢利		56,203	3,447
每股溢利	(8)	\$25.84	\$2.66

綜合資產負債表

1999年12月31日結算

	附註	1999 百萬元	1998 百萬元
非流動資產			
固定資產	(9)	21,290	13,936
聯營公司	(11)	105,642	50,857
共同發展公司	(12)	23,106	25,430
證券投資	(13)	1,229	2,443
長期貸款		519	878
		151,786	93,544
流動資產			
證券投資	(13)	2,773	2,297
物業存貨	(14)	13,961	10,723
應收賬款、按金及預付款項		1,773	2,181
銀行存款及定期存款		3,337	4,313
		21,844	19,514
流動負債			
銀行及其他借款	(15)	7,428	4,814
應付賬款及費用		4,628	4,766
擬派末期股息		2,412	2,022
稅項準備		412	588
		6,964	7,324
非流動負債			
銀行及其他借款	(15)	10,238	10,245
遞延項目	(16)	33	12
少數股東權益		6,736	5,163
		17,007	15,420
資產淨值總額		141,743	85,448
上列項目代表：			
股本	(17)	1,149	1,149
股本溢價		7,856	7,856
儲備	(18)	1,958	1,866
保留溢利	(19)	130,780	74,577
股東權益總額		141,743	85,448

董事

李嘉誠

葉德銓

資產負債表

1999年12月31日結算

	附註	1999 百萬元	1998 百萬元
非流動資產			
固定資產	(9)	65	20
附屬公司	(10)	16,000	16,663
聯營公司	(11)	1,090	1,122
共同發展公司	(12)	5,885	4,715
證券投資	(13)	14	27
長期貸款		51	63
		23,105	22,610
流動資產			
物業存貨	(14)	3	3
應收賬款、按金及預付款項		114	140
應收股息		1,930	622
銀行存款及定期存款		1,299	1,778
		3,346	2,543
流動負債			
應付賬款及費用		159	91
擬派末期股息		2,412	2,022
稅項準備		—	17
		775	413
流動資產淨值			
非流動負債			
遞延項目	(16)	3	1
		23,877	23,022
資產淨值總額			
上列項目代表：			
股本	(17)	1,149	1,149
股本溢價		7,856	7,856
儲備	(18)	800	800
保留溢利	(19)	14,072	13,217
		23,877	23,022
股東權益總額			

董事

李嘉誠

葉德銓

綜合收益及虧損確認表

截至1999年12月31日止年度

	1999 百萬元	1998 百萬元
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(虧損)	(2)	2
投資物業之重估增值(減值)	202	(777)
自投資物業撥轉以作發展之物業於建成時之減值	(108)	—
綜合損益計算表以外確認之淨收益(虧損)	92	(775)
本年度之溢利	59,373	6,112
收益及虧損確認總額	59,465	5,337

綜合現金流動狀況表

截至1999年12月31日止年度

	附註	1999 百萬元	1998 百萬元
經營業務之現金流入(流出)淨額	(一)	(2,648)	10,148
投資回報及財務收支			
共同發展公司股息		1,063	1,430
聯營公司股息		2,917	2,908
證券投資股息		31	117
已收利息		1,026	1,378
已付利息		(1,055)	(1,403)
已付股東股息		(2,780)	(3,469)
已付少數股東股息		(8)	(148)
投資回報及財務收支之現金流入淨額		1,194	813
稅項			
已付利得稅		(223)	(137)
投資業務			
減持附屬公司權益		—	108
投資共同發展公司		(486)	(2,443)
購入聯營公司		(2)	(58)
售出聯營公司		91	—
墊付共同發展公司		(1,942)	(3,972)
墊付聯營公司		(248)	(172)
購入證券投資		(382)	(181)
售出/贖回證券投資		2,154	1,106
收回(借出)長期貸款		43	(25)
增添固定資產		(3,638)	(8,938)
售出固定資產		6	1
減少超過三個月之定期存款		1,000	—
投資業務之現金流出淨額		(3,404)	(14,574)
融資前之現金流出淨額		(5,081)	(3,750)
融資			
新做銀行借款		2,594	635
新做(償還)其他借款		13	(3,618)
少數股東注資		2,498	2,089
融資之現金流入(流出)淨額	(二)	5,105	(894)
增加(減少)現金及現金等值項目		24	(4,644)
1月1日現金及現金等值項目		3,313	7,957
12月31日現金及現金等值項目	(三)	3,337	3,313

附註：

(一) 除稅前溢利與經營業務之現金流入(流出)淨額對賬

	1999 百萬元	1998 百萬元
除稅前溢利	59,265	7,322
利息收入	(1,054)	(1,364)
利息支出	667	839
股息收入	58,878	6,797
攤佔共同發展公司之損益	(31)	(105)
攤佔聯營公司之損益	(1,077)	(3,261)
物業項目減值準備	(57,997)	(4,704)
投資(溢利)虧損	1,263	2,450
折舊	(915)	931
(增加)減少物業存貨	46	52
增加(減少)客戶訂金	(3,062)	8,903
(增加)減少應收賬款、按金及預付款項	165	(3,134)
增加(減少)應付賬款及費用	559	(1,545)
兌換差額及其他項目	(481)	3,819
	4	(55)
經營業務之現金流入(流出)淨額	(2,648)	10,148

(二) 年度內融資情況變動分析

	其他借款 百萬元	銀行借款 百萬元	少數股東 權益 百萬元	1999 總額 百萬元	1998 總額 百萬元
1月1日結餘	2,689	12,370	5,163	20,222	20,177
融資之現金流入(流出)淨額	13	2,594	2,498	5,105	(894)
少數股東攤佔之溢利及儲備	—	—	(917)	(917)	30
少數股東權益增加	—	—	—	—	1,057
已付少數股東股息	—	—	(8)	(8)	(148)
12月31日結餘	2,702	14,964	6,736	24,402	20,222

(三) 現金及現金等值項目

	1999 百萬元	1998 百萬元
銀行存款及定期存款	3,337	4,313
減：超過三個月之定期存款	—	(1,000)
	3,337	3,313

財務報表附註

1. 主要會計政策

(一) 編制基準

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制，並符合香港之會計實務準則。

本年度財務報表之表達形式已根據於年中生效之會計實務準則第一條修訂本「財務報表的表達形式」、會計實務準則第二條修訂本「期內之淨損益，基本錯誤及會計政策的變更」及會計實務準則第二十四條「證券投資的會計處理」所需予以修改。比較數字經予重新編列以符合本年度之賬項表達形式。

(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。因綜合附屬公司而產生之合併商譽於購入之年度在儲備賬內撇除。

(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，按合約條款不能全數收回，則預期之欠數於餘下合約期間以直線攤銷。

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。

1. 主要會計政策(續)

(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。於購入時收購成本與所佔聯營公司淨資產之合理價值若有任何重大差距，以收購折扣或溢價處理。收購時所產生之溢價於購入之年度在儲備賬內撇除。

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

過去之年度長期投資之證券均以成本值扣除適當之降價準備入賬，而短期投資之證券均以成本值及變現淨值之較低者入賬。

因應於年中生效之會計實務準則第二十四條「證券投資的會計處理」，證券投資之會計政策已更改為以其中所述之標準方法入賬。更改此項會計政策對1998年度及1999年度之股東應佔溢利及保留溢利無重大影響。

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。投資收益以所收取及應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

固定資產除投資及酒店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。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(七) 固定資產(續)

經營酒店業務之酒店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。

投資及酒店物業之尚餘契約年期若超逾二十年，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。地產代理及樓宇管理收入於服務提供後確認。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

本集團之主要業務為物業發展及投資、地產代理、樓宇管理及證券投資。

本年度確認之集團營業額如下：

	1999 百萬元	1998 百萬元
物業銷售所得	2,320	5,239
毛租金收入	336	280
地產代理及樓宇管理收入	486	601
	3,142	6,120

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。

3. 攤佔聯營公司之損益

攤佔聯營公司之損益包括集團於1999年度所佔和記黃埔有限公司出售Orange plc股權所得，並已就集團所持和記黃埔有限公司賬面值之Orange plc所屬部分作出調整後之盈利\$57,665,000,000。

財務報表附註(續)

4. 除稅前溢利

	1999 百萬元	1998 百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
利息支出		
銀行及須於五年內償還之其他借款	1,007	1,439
不須於五年內償還之其他借款	1	—
	1,008	1,439
減：資本化之利息(見下列附註(一))	(341)	(600)
	667	839
董事酬金(見下列附註(二))		
薪金、津貼及福利	75	73
退休金供款	7	7
酌定花紅	41	29
	123	109
減：轉付予總公司金額	(11)	(11)
	112	98
核數師酬金	5	4
已售物業成本	1,595	2,782
營運租約支出一房地產	93	163
折舊	46	52
投資性證券之降值虧損	28	116
計入項目包括：		
租金淨收入	187	211
銀行利息	201	317
上市投資收入		
攤佔聯營公司之損益	57,860	4,864
證券投資股息	19	101
證券投資利息	28	50
非上市投資收入		
攤佔共同發展公司之損益	1,077	3,261
攤佔聯營公司之損益	137	(160)
證券投資股息	12	4
共同發展公司利息	669	937
證券投資利息	111	60
持有其他投資之獲利/(虧蝕)淨額	1,022	(761)

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7% (1998年 — 7%)。
- (二) 董事酬金包括董事袍金\$85,000 (1998年 — \$85,000)。主席李嘉誠先生及各獨立非執行董事每人收取\$5,000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\$5,000，除此之外，並無收取任何其他薪酬。若干董事從聯營公司收取董事薪酬，其中\$11,000,000 (1998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：

	1999 董事人數	1998 董事人數
無 — \$1,000,000	9	9
\$7,500,001 — \$8,000,000	—	1
\$9,000,001 — \$9,500,000	1	2
\$10,000,001 — \$10,500,000	1	1
\$10,500,001 — \$11,000,000	1	—
\$11,000,001 — \$11,500,000	1	—
\$12,000,001 — \$12,500,000	—	1
\$13,000,001 — \$13,500,000	1	1
\$15,000,001 — \$15,500,000	1	—
\$17,500,001 — \$18,000,000	—	1
\$19,500,001 — \$20,000,000	1	—
\$28,500,001 — \$29,000,000	—	1
\$32,500,001 — \$33,000,000	1	—

財務報表附註(續)

5. 稅項

	1999 百萬元	1998 百萬元
總公司及附屬公司		
香港利得稅	47	143
海外稅項	—	4
遞延稅項	8	(5)
共同發展公司		
香港利得稅	145	458
海外稅項	34	38
聯營公司		
香港利得稅	409	392
海外稅項	131	139
	774	1,169

香港利得稅準備以16% (1998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\$4,025,000,000 (1998年 — \$3,398,000,000)。

7. 股息

	1999 百萬元	1998 百萬元
已派發中期股息每股三角三分 (1998年 — 二角八分)	758	643
擬派末期股息每股一元五分 (1998年 — 八角八分)	2,412	2,022
	3,170	2,665

8. 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2,297,556,240股 (1998年 — 2,297,556,240股) 計算。

9. 固定資產

	房地產 香港 百萬元	房地產 香港以外 百萬元	投資物業 香港 百萬元	酒店物業 香港 百萬元	其他資產 百萬元	總值 百萬元
集團						
成本值或估值						
1999年1月1日	3,050	2	10,805	—	233	14,090
增添/撥轉	(2,857)	7,811	1,160	2,264	133	8,511
出售	—	—	—	—	(25)	(25)
重估減值	—	—	(205)	—	—	(205)
1999年12月31日	193	7,813	11,760	2,264	341	22,371
累積折舊/降值準備						
1999年1月1日	—	—	—	—	154	154
折舊	—	—	—	—	46	46
降值準備	372	—	—	891	—	1,263
出售撥回/撥轉	(372)	—	—	—	(10)	(382)
1999年12月31日	—	—	—	891	190	1,081
1999年12月31日賬面淨值	193	7,813	11,760	1,373	151	21,290
1998年12月31日賬面淨值	3,050	2	10,805	—	79	13,936

於資產負債表結算日：

- (一) 若干香港物業總賬面值\$12,941,000,000(1998年 — \$13,462,000,000)及若干香港以外物業總賬面值\$7,811,000,000(1998年 — 無)以中期契約持有，所有其他物業皆以長期契約持有；及
- (二) 若干物業總賬面值\$391,000,000(1998年 — 無)為銀行借款作抵押。

9. 固定資產(續)

	其他資產 百萬元
總公司	
成本值	
1999年1月1日	97
增添	69
出售	(10)
1999年12月31日	156
累積折舊	
1999年1月1日	77
折舊	19
出售撥回	(5)
1999年12月31日	91
1999年12月31日賬面淨值	65
1998年12月31日賬面淨值	20

本集團固定資產於1999年12月31日之成本值及估值分析如下：

	房地產 香港 百萬元	房地產 香港以外 百萬元	投資物業 香港 百萬元	酒店物業 香港 百萬元	其他資產 百萬元	總值 百萬元
1999年專業估值	—	—	11,760	—	—	11,760
成本值	193	7,813	—	2,264	341	10,611
	193	7,813	11,760	2,264	341	22,371

本集團投資物業於1999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\$269,000,000(1998年 — \$210,000,000)。

10. 附屬公司

	1999 百萬元	總公司 1998 百萬元
非上市附屬公司投資	2,267	2,267
借附屬公司款項	24,579	22,820
欠附屬公司款項	(10,846)	(8,424)
	16,000	16,663

有關各主要附屬公司之資料詳列於附錄一。

11. 聯營公司

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 百萬元
上市聯營公司投資	104,017	49,313	—	—
非上市聯營公司投資	1,257	1,358	1,045	1,330
借聯營公司款項	105,274	50,671	1,045	1,330
欠聯營公司款項	397	469	48	48
	(29)	(283)	(3)	(256)
	105,642	50,857	1,090	1,122
香港上市聯營公司投資之市值	218,830	106,026	—	—

有關各主要聯營公司之資料詳列於附錄二。

12. 共同發展公司

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 百萬元
非上市共同發展公司投資	5,764	9,925	145	145
借共同發展公司款項	20,304	17,134	5,891	4,721
欠共同發展公司款項	(2,962)	(1,629)	(151)	(151)
	23,106	25,430	5,885	4,715

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)

13. 證券投資

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 百萬元
投資性證券				
權益證券 — 非上市	348	229	14	27
權益證券 — 香港上市	54	58	—	—
債務證券 — 香港上市	106	35	—	—
	508	322	14	27
其他投資				
權益證券 — 非上市	71	—	—	—
債務證券 — 非上市	1,993	1,904	—	—
權益證券 — 香港上市	1,029	1,138	—	—
債務證券 — 香港上市	1	81	—	—
權益證券 — 海外上市	30	1,022	—	—
債務證券 — 海外上市	370	273	—	—
	3,494	4,418	—	—
減：列作流動資產	2,773	2,297	—	—
	721	2,121	—	—
列作非流動資產	1,229	2,443	14	27
投資性證券市值				
— 香港上市	160	94	—	—
其他投資市值				
— 香港上市	1,030	1,323	—	—
— 海外上市	400	1,320	—	—
	1,590	2,737	—	—

1 4 . 物 業 存 貨

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 百萬元
發展中或待發展物業	8,940	4,346	—	—
合作發展物業	5,764	8,585	—	—
待售物業	2,207	577	3	3
	16,911	13,508	3	3
減：客戶訂金	2,950	2,785	—	—
	13,961	10,723	3	3

於資產負債表結算日，若干物業存貨總額達\$1,140,000,000(1998年 — \$511,000,000)以變現淨值列賬。

1 5 . 銀 行 及 其 他 借 款

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 百萬元
銀行借款之還款期				
不超過一年	7,408	2,476	—	—
超過一年但不多於二年	4,376	6,168	—	—
超過二年但不多於五年	3,180	3,726	—	—
其他借款之還款期				
不超過一年	20	2,338	—	—
超過一年但不多於二年	332	—	—	—
超過二年但不多於五年	1,850	351	—	—
超過五年	500	—	—	—
	17,666	15,059	—	—
減：列作流動負債	7,428	4,814	—	—
列作非流動負債	10,238	10,245	—	—

財務報表附註(續)

15. 銀行及其他借款(續)

於資產負債表結算日：

- (一) 銀行借款總額達\$188,000,000(1998年 — 無)以固定資產為抵押；及
- (二) 其他借款包括於1994年發行之US\$45,340,000浮息票據，其利率以三個月倫敦銀行同業拆息加0.7%計算並於2001年1月到期(其中US\$2,550,000之票據已於資產負債表結算日後應票據持有人之要求被贖回)；及下列於年度內發行之定息票據及債券：

\$1,250,000,000	8.15%	於2002年2月到期票據
\$300,000,000	7.88%	於2004年11月到期債券
\$300,000,000	7.75%	於2004年12月到期債券
\$500,000,000	7.88%	於2006年12月到期債券

所有票據及債券皆由本集團之全資附屬公司Cheung Kong Finance Cayman Limited發行，並由本公司擔保及於盧森堡上市。

16. 遞延項目

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 百萬元
遞延稅項	10	2	3	1
其他遞延收益	23	10	—	—
	33	12	3	1

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。

17. 股本

	1999 股數	1998 股數	1999 百萬元	1998 百萬元
法定股本：				
每股面值五角	2,800,000,000	2,800,000,000	1,400	1,400
實收股本：				
每股面值五角	2,297,556,240	2,297,556,240	1,149	1,149

18. 儲備

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 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	31	29	1	1
總公司及附屬公司	11	—	—	—
攤佔匯兌儲備				
共同發展公司	(14)	3	—	—
聯營公司	1	(1)	—	—
12月31日結餘	29	31	1	1
投資物業重估儲備				
1月1日結餘	1,490	2,267	600	799
重估增值/(減值)				
總公司及附屬公司	(155)	(583)	—	—
共同發展公司	351	13	—	—
聯營公司	6	(207)	—	(199)
自投資物業撥轉以作發展之 物業於建成時之減值	(108)	—	—	—
12月31日結餘	1,584	1,490	600	600
	1,958	1,866	800	800

財務報表附註(續)

19. 保留溢利

	集團		總公司	
	1999 百萬元	1998 百萬元	1999 百萬元	1998 百萬元
1月1日結餘	74,577	71,130	13,217	12,484
本年度保留溢利	56,203	3,447	855	733
12月31日結餘	130,780	74,577	14,072	13,217

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\$77,558,000,000(1998年—\$21,607,000,000)及仍保留於共同發展公司之溢利\$2,679,000,000(1998年—\$2,696,000,000)。本公司可派發給股東之儲備為\$13,537,000,000(1998年—\$12,397,000,000)。

20. 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\$42,000,000(1998年—\$44,000,000)。年度內，喪失權利之供款為\$6,000,000(1998年—\$2,000,000)，已用作減低本年度之供款。

21. 資產按揭

於資產負債表結算日，本集團之若干資產總賬面值\$586,000,000(1998年—\$158,000,000)為附屬公司及聯繫公司之借款作抵押。

22. 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 — \$1,010,000,000(1998年—\$417,000,000)
 - 共同發展公司投資 — 無(1998年—\$3,942,000,000)
 - (ii) 已批准但未簽約
 - 固定資產 — \$61,000,000(1998年—無)

2.2. 承擔及或有負債(續)

- (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 — \$56,000,000 (1998年 — \$437,000,000)
 - (ii) 已批准但未簽約 — \$827,000,000 (1998年 — \$1,471,000,000)
- (三) 本公司為下列公司之銀行及其他借款作出擔保如下：
- (i) 附屬公司 — \$17,466,000,000 (1998年 — \$15,047,000,000)
 - (ii) 共同發展公司 — \$2,030,000,000 (1998年 — \$2,722,000,000)
 - (iii) 聯營公司及聯繫公司 — \$168,000,000 (1998年 — \$235,000,000)
- 此外，若干附屬公司為共同發展公司之銀行及其他借款總額達\$448,000,000 (1998年 — \$104,000,000) 以及聯營公司與聯繫公司之銀行及其他借款總額達\$2,000,000 (1998年 — \$27,000,000) 作出擔保；
- (四) 本公司為附屬公司及共同發展公司所經營之若干合作發展項目就對方可收取之最低收益所作之擔保分別為 \$1,222,000,000 (1998年 — \$1,353,000,000) 及 \$125,000,000 (1998年 — \$125,000,000)；及
- (五) 本集團為一合作經營企業就對方可收取之保證利潤按集團所佔比例在未來50年應支付之總數\$4,606,000,000 作出擔保。

2.3. 有關連人士交易

年度內，本集團與有關連人士於日常業務範圍內按一般商業條款進行若干交易，包括向聯營公司及共同發展公司貸款、其還款及為其作出擔保。於資產負債表結算日，聯營公司及共同發展公司之借貸結餘已於附註(11)及(12)披露，年度內有關貸款之利息收入已於附註(4)披露，而為聯營公司及共同發展公司之銀行及其他借款所作出之擔保已於附註(22)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。

2.4. 財務報表核准

列載於第28頁至第53頁之以港元為單位之財務報表，已於2000年3月23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 直接	間接	主要業務
Able Success International Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	證券及資金投資
Agrila Limited	HK\$ 2		100	物業發展
佳趣有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Bandick Limited	HK\$ 2		100	物業投資
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
中孚有限公司	HK\$ 100		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		財務管理
長江實業(中國)有限公司	HK\$ 2		100	內地項目股份投資
Cheung Kong International Limited	HK\$ 20	100		股份投資
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
長江實業地產代理有限公司	HK\$ 2		100	地產代理服務
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
富益地產有限公司	HK\$ 70,000	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
永華貴有限公司	HK\$ 2		100	物業發展
Haskins Investments Limited	HK\$ 2		100	物業發展
香港置業(地產代理)集團有限公司	HK\$ 100,000		88.8	地產代理服務
滙賢投資有限公司	US\$ 10,000		33.4	物業項目投資
Jingcofield Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	物業投資
Kamos Limited	HK\$ 2		100	物業發展
Marymount Limited (英屬處女群島)	US\$40,000,000		100	證券及資金投資

名稱	已發行 普通股面值	本公司擁有股權之百分率 直接	間接	主要業務
進勢投資有限公司	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
Nobleway Investment Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	證券及資金投資
Pako Wise Limited	HK\$ 2	100		物業投資
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
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	物業投資
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
Towerich Limited	HK\$ 2		51	物業發展
Winbest Enterprises Limited (英屬處女群島)	US\$ 1		100	證券及資金投資
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		68.5	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
Able Success International Limited	歐洲
Cheung Kong Finance Cayman Limited	歐洲
長江實業(中國)有限公司	內地
滙賢投資有限公司	內地
Marymount Limited	亞太區
Nobleway Investment Limited	亞太區
Winbest Enterprises 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		財務貸款及融資服務
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	貿易及證券投資
和記黃埔有限公司		49.9	電訊、港口、貿易、物業、 能源、基建及投資
新城廣播有限公司		50	電台廣播
Mightypattern Limited	25		物業投資

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
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	本公司擁有所有者權益 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)		35	物業投資
威頓企業有限公司		50	物業發展
Concord Property Development Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
高仕威國際有限公司		50	物業發展
勝暉投資有限公司		22.5	物業發展
Japura Development Pte Limited (新加坡)		24	物業發展
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
南洋兄弟置業有限公司		50	物業發展
Ostani Limited		50	財務
樂保頓有限公司		50	物業發展
康富達有限公司		20	物業發展
Sinclair Profits Limited (英屬處女群島)		50	物業發展
萬寶勝有限公司		50	物業發展
超隆企業有限公司	50		物業發展
天水圍發展有限公司		48.25	物業投資
Vigour Limited		50	物業發展
奇彩投資有限公司		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
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
Japura Development Pte Limited	新加坡
Sinclair Profits Limited	內地

核數師報告書

**Deloitte Touche
Tohmatsu**



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

德勤·關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

致 長江實業(集團)有限公司(香港註冊成立之有限責任公司)股東

本核數師已將刊於第28頁至53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 貴公司及集團於一九九九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，二零零零年三月二十三日

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一九九九年之財務報表。

綜合損益表

截至1999年12月31日止年度

	1999 港幣百萬元	1998 港幣百萬元
營業額	55,442	51,383
出售貨品成本	26,196	22,023
僱員工資成本	6,873	6,269
折舊及攤銷	3,314	3,405
其他營業支出	5,681	6,899
總營業支出	42,064	38,596
營業溢利	13,378	12,787
融資成本	5,081	5,008
出售投資溢利減撥備	109,532	566
所佔聯營公司溢利減虧損	2,209	2,257
所佔共同控制實體溢利減虧損	(52)	513
除稅前溢利	119,986	11,115
稅項	1,251	1,140
除稅後溢利	118,735	9,975
少數股東權益	1,390	1,269
股東應佔溢利	117,345	8,706
股息	6,318	4,962
是年度保留溢利	111,027	3,744

和記黃埔有限公司之財務報表摘錄(續)

綜合資產負債表
1999年12月31日結算

	1999 港幣百萬元	1998 港幣百萬元
資產		
非流動資產		
固定資產	83,687	76,927
遞延支出	2,048	3,109
聯營公司	26,832	21,246
合資企業權益	34,966	40,050
管理基金及其他投資	176,167	25,291
非流動資產總額	323,700	166,623
流動資產	51,921	26,839
流動負債	38,771	26,481
流動資產淨值	13,150	358
資產總額減流動負債	336,850	166,981
非流動負債		
長期負債	80,662	71,880
遞延稅項	139	203
非流動負債總額	80,801	72,083
少數股東權益	10,099	10,534
資產淨值	245,950	84,364
資本及儲備		
股本	969	969
儲備	244,981	83,395
股東權益	245,950	84,364

公司資料

董事

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

律師

胡關李羅律師行

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

中國銀行

加拿大帝國商業銀行

法國國家巴黎銀行

美國大通銀行

美國銀行

東京三菱銀行

住友銀行

萬國寶通銀行

公司秘書

楊逸芝

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>

和記黃埔有限公司



和記黃埔在推動長江集團邁向企業全球化及業務多元化方面，一直擔當主導角色。對和記黃埔而言，一九九九年是成果豐碩的一年，海外業務的龐大貢獻令溢利創下歷史新高，並大幅增加其流動資產、股權儲備及財務實力。和記黃埔將以現有核心業務為基礎，策略性發展新的資訊技術及電子商貿業務，貫徹其全球化及多元化發展路向。

和記黃埔
有限公司

港口及
有關服務

電訊

地產發展及
投資

零售、製造及
其他服務

能源、基建、財務及
投資



和記黃埔投資遍及全球二十四個國家，經營理想。



長江基建集團有限公司



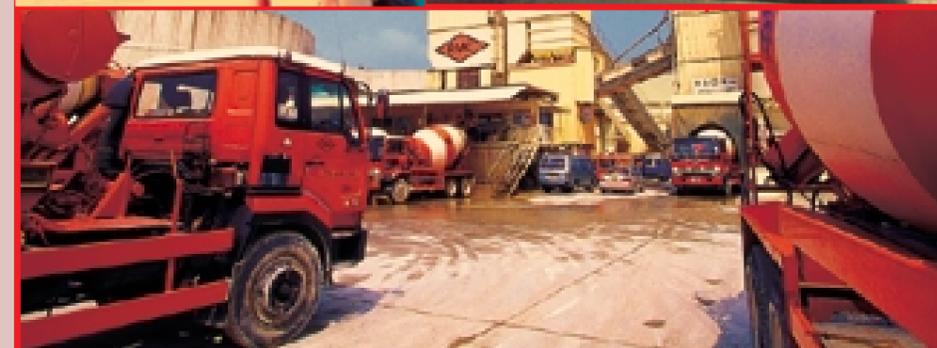
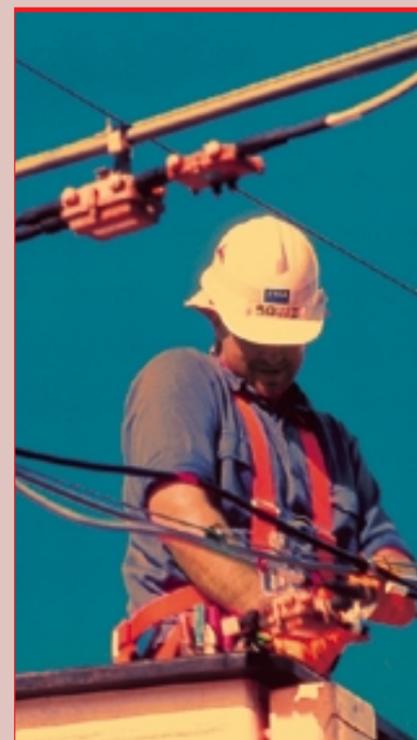
長江基建專注發展基建業務，在加強現有基建業務的同時，亦積極尋求投資機會，將業務拓展至全球及與基建有關的其他範疇。憑藉雄厚的財務實力、優秀的管理技巧及豐富的營運經驗，長江基建將進一步鞏固作為國際性基建企業的地位，繼續擴闊及深化其投資組合，由目前之核心業務拓展至電子基建、高新科技及環保項目。

長江基建
集團有限公司

長建交通
基建業務

長建基建
材料業務

長建能源
基建業務



長江基建作為業內的領導者，投資遍佈香港、內地及澳洲。



香港電燈集團有限公司



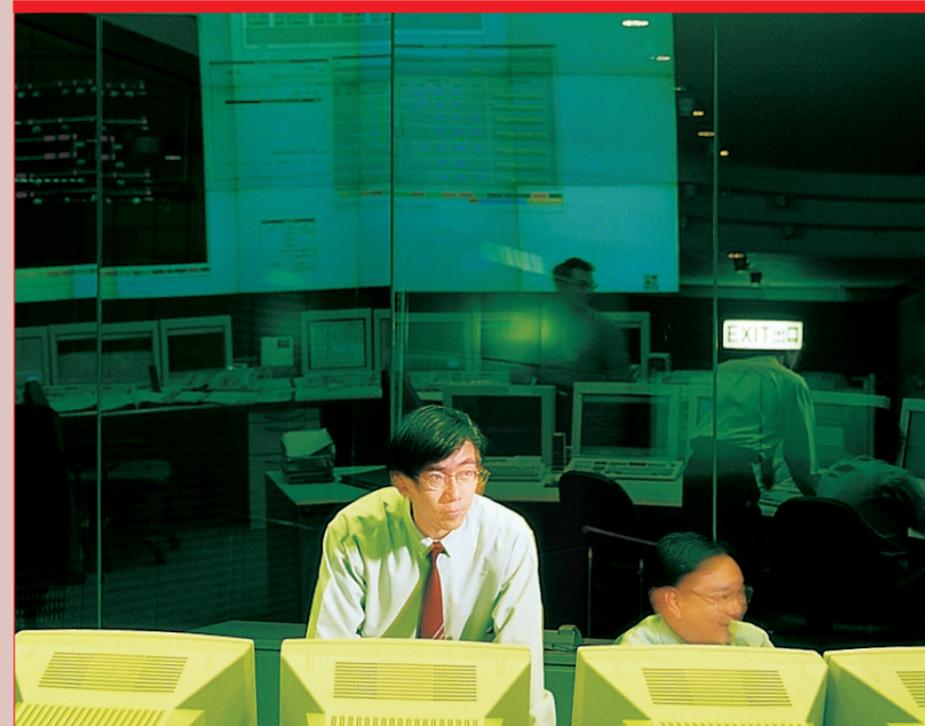
香港電燈在本港提供安全可靠的電力逾一百年。多年來，香港電燈以客為尊及精益求精的營運宗旨，是其維持穩健發展及獲取理想回報的重要基石。此方針配合卓越的技術專長及穩固的財務基礎，使香港電燈處於有利位置，參與投資與電力有關之海外業務。

香港電燈
集團有限公司

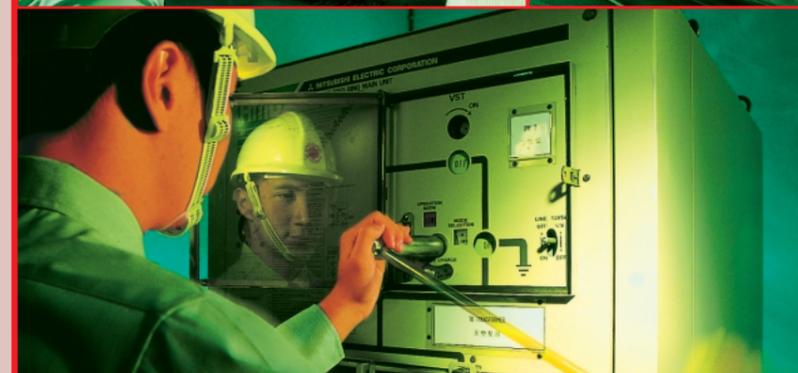
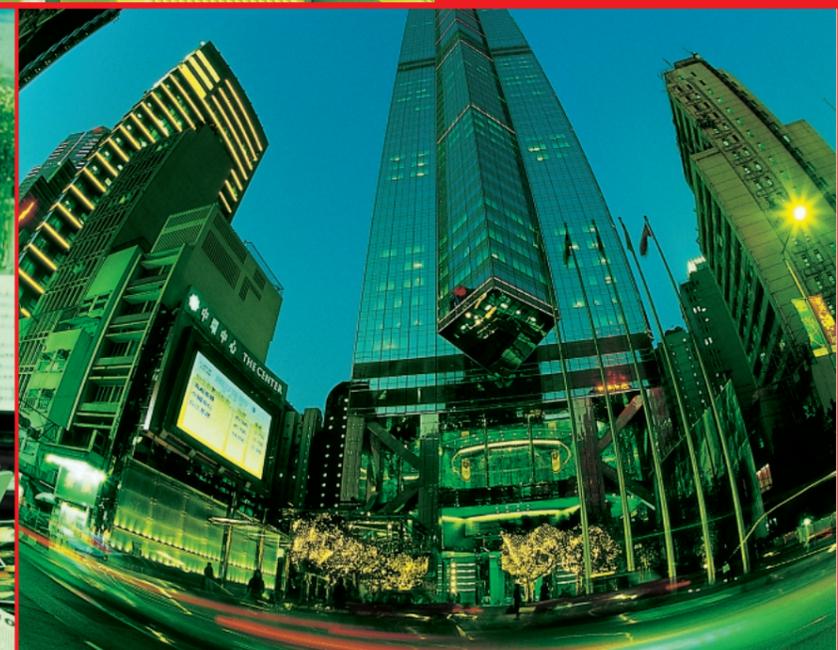
發電、輸電
及
配電

電力工業
及基建
之國際投資
業務

工程顧問
服務



香港電燈負責發電、輸電及配電，供應予香港島、鴨脷洲及南丫島。



召開股東週年大會通告

本公司訂於二零零零年五月二十五日(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、 省覽截至一九九九年十二月三十一日止年度已審核之賬目與董事會及核數師報告。
- 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

- (甲) 「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。」
- (乙) 「動議：
 - (一) 在本決議案(二)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；
 - (二) 本公司根據本決議案(一)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
 - (三) 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：
 - (1) 本公司下屆股東週年大會結束；

(2) 按法律規定須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿時；及

(3) 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。」

(丙) 「動議：擴大授予董事會依據本大會通告內普通決議案(甲)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(乙)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

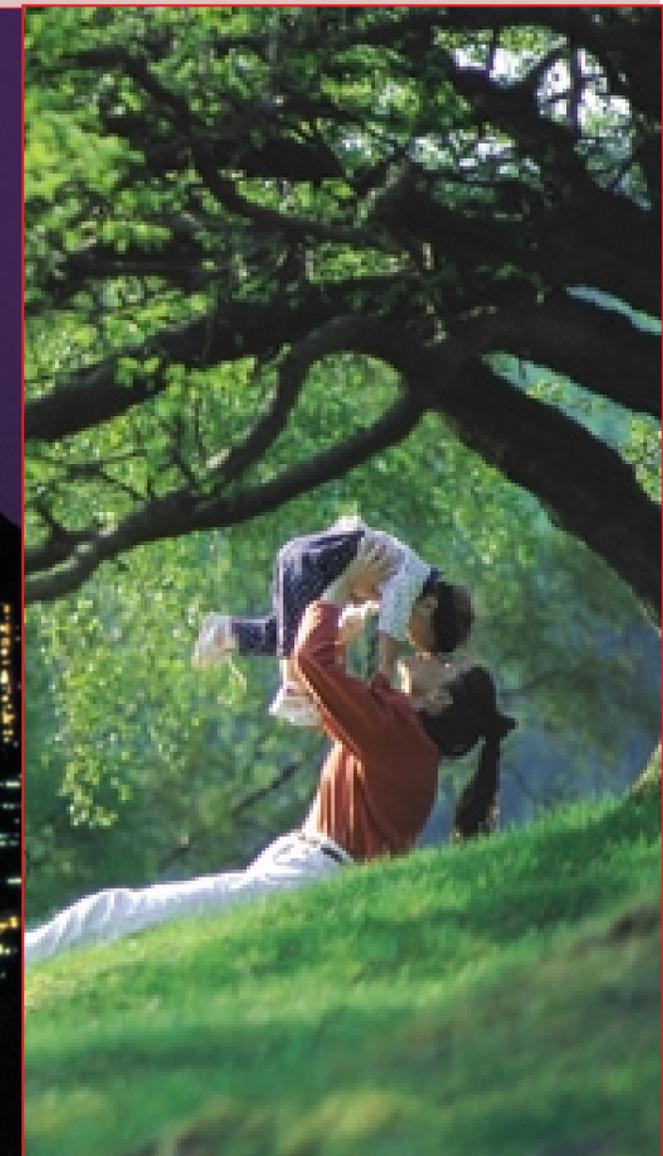
香港，二零零零年三月二十三日

附註：

- (一) 凡有權出席此次股東週年大會投票之股東，可委派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。
- (二) 本公司將由二零零零年五月十八日(星期四)至二零零零年五月二十五日(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，於二零零零年五月十七日(星期三)下午四時前送達香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。
- (三) 關於上述第五(甲)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，乃遵照公司條例第五十七乙條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)而提出。
- (四) 有關上述第五(乙)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。遵照上市規則而編制之說明文件已載於一份通函內，將連同一九九九年年報寄予各股東，該說明文件載有有關資料，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。

提升生活質素、締造美好環境

長江集團在營運及管理方面一直力臻完善，同時致力環保，以締造更理想的生活環境。



長江集團業務與生活各方面均息息相關，並一直致力提升生活質素，為市民締造更理想的生活環境，推行環保便是其中重要的一環。我們相信，優質生活繫於美好的自然環境，旗下業務將不斷印證及推廣此一信念。

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