



CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED

長江實業(集團)有限公司

一九九八年度中期報告書



長江實業(集團)有限公司 開派一九九八年度中期股息啟事

長江實業(集團)有限公司董事會宣佈，本集團截至一九九八年六月三十日止六個月之除稅後及扣除特殊減值準備後未經審核之綜合純利為港幣三十億二千三百萬元，即每股溢利為港幣一元三角二分。董事會現決定開派一九九八年度中期股息每股港幣二角八分，給予一九九八年十月二十日已登記在股東名冊內之各股東。上述中期股息將於一九九八年十月二十一日派發。

本公司將由一九九八年十月十三日(星期二)至一九九八年十月二十日(星期二)止首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶手續。已購買本公司股票人士為確保收取股息權利，請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於一九九八年十月十二日(星期一)下午四時前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓本公司股票過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命
公司秘書
楊逸芝

香港，一九九八年八月二十七日

長江實業(集團)有限公司

一九九八年度中期報告

上半年度業績

本人謹向各股東報告，一九九八年度本集團上半年會計結算，除稅後未經審核之綜合純利為港幣三十億二千三百萬元，上述數額已扣除為物業發展項目及上市證券投資所提撥之特殊減值準備合共港幣三十四億三千五百萬元。每股溢利為港幣一元三角二分。截至一九九八年六月三十日止六個月之未經審核綜合損益計算表及上年度同期比對數字載於附表。

中期派息

本董事會決定開派一九九八年度中期股息每股港幣二角八分(一九九七年度每股港幣三角九分)，給予一九九八年十月二十日已登記在股東名冊內之各股東。上述中期股息將於一九九八年十月二十一日派發。

業務回顧

一、上半年度已完成之物業：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積	本集團 所佔權益
		(方米)	
海逸豪園 綠庭軒 (第1-5座)	九龍內地段 11056號	55,320	合作發展
灝景灣第一期	青衣市地段129號	68,130	22.5%
中環中心	內地段8827號	130,000	合作發展
聽濤雅苑第一期	沙田市地段338號	86,630	50%

二、下半年度內預期完成之物業：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積	本集團 所佔權益
		(方米)	
盈峰翠邸	大埔市地段97號	12,230	35%
鹿茵山莊	大埔市地段135號	60,000	合作發展
工貿大廈	新九龍內地段6224號	16,650	合作發展
工貿大廈	觀塘內地段729號	21,900	合作發展
嘉湖銀座	天水圍市地段4號	107,800	48.25%*
盈翠半島第一期	青衣市地段132號	107,300	合作發展

* 請參照本公司一九八八年度、一九九一年度及一九九四年度主席報告中所述之協議條款及補充協議條款。

三、購入或合作發展之主要物業：

- 於一九九八年一月，本集團一附屬公司與業主簽署合作發展協議，重新發展位於新界葵涌和宜合道29至51號之土地作非工業用途(須待有關審批後，方可作實)，地盤面積約為七千八百七十平方米。
- 於一九九八年二月，本集團購入荃灣德士古道36至60號東亞花園商場部分權益(樓面面積約一萬一千四百七十平方米)及六十七個停車位，作為長線投資。

3. 於一九九八年三月，本集團一附屬公司成功投得馬鞍山沙田市地段461號土地，以興建酒店，地盤面積約八千平方米，可建樓面面積約五萬六千平方米。本集團佔該發展計劃百分之五十一權益，預計完成日期為二零零一年。
- 4 於一九九八年三月，本集團佔百分之四十二點五權益之聯營公司成功投得廣東道九龍內地段11086號土地，以作興建商住物業用途，地盤面積約一萬零四百八十平方米，可建樓面面積約九萬四千三百平方米，預期於二零零一年完成。
- 5 於一九九八年七月，本集團持有百分之五十權益之聯營公司就葵涌荔景山道測量約分4 號地段編號1397 s. ARP, s. B, s. C及RP簽署換地契約。該交換地皮可建樓面面積約五萬二千零四十平方米之商住物業。

四、主要聯營公司：

本集團聯營公司和記黃埔集團截至一九九八年六月三十日止之半年除稅後及扣除特殊減值準備後之溢利為港幣四十三億一千萬元，一九九七年同期則為港幣七十八億四千八百萬元。

業務展望

於上半年度，亞洲金融風暴較預期為差之負面影響，對本港經濟造成極大困擾，各行各業經歷嚴峻的調整期，以致生產總值下降、失業率攀升。

鑑於物業地產及證券市場大幅度調整，本集團在重新估值後已就東涌及環海街兩個物業發展項目及上市證券投資分別作出港幣二十四億五千萬元及港幣九億八千五百萬元之特殊減值準備，而根據集團一貫之會計原則，已增值之發展物業項目則不會作出增值安排。

市場銀根緊絀，借貸成本上升，令眾多企業承受沉重的財政壓力。惟集團根基良好、財務穩健，除備用信貸充足，期內亦成功籌組銀團貸款，進一步增強集團之現金流量。本集團將爭取於現有環境，選擇性吸納具發展潛力之優質土地，以進一步鞏固目前儲備；亦將積極尋求其他合適之投資機會，以擴展集團之業務。

集團於期內推出之盈翠半島第一及第二期深受市場歡迎，多倍超額認購，而大部分單位瞬即售罄，成績理想。預計將於下半年度推出發售之住宅物業有紅磡海逸豪園第二期、大埔盈峰翠邸、廣播道星輝豪庭及沙田翠擁華庭。

隨著新增物業相繼落成，本集團之收租物業組合得到加強及擴大，優質之收租樓面面積將持續增加。

聯營公司和記黃埔集團之業務多元化及國際化，但面對區內經濟不景帶來之不利影響，整體盈利較去年大幅下降，惟海外投資項目進展良好及愉快，預期將陸續提供理想之回報。

隨著政府推出多項刺激經濟及穩定樓市措施，樓價經過連番調整，加上本地建築成本一直高於鄰近及西方國家，樓價再跌之空間不大。在強勁住屋需求支持下，如人心向穩、銀根紓緩、失業率改善，物業市場將隨經濟回穩而逐步復甦，長遠前景仍然樂觀。

九八下半年仍將充滿困難及挑戰。縱使面對目前惡劣的投資環境，集團仍將以香港為業務基地，繼續以審慎理財及務實發展的態度，在本港及內地尋找合適之投資機會。內地經濟平穩發展、幣值保持穩定及國民收入維持高增長的支持下，香港作為區內金融、貿易及服務中心之地位將日趨鞏固，在渡過目前之經濟難關及調整後，將可迅速復甦。長遠而言，本人對香港之經濟前景仍充滿信心。

本人謹藉此機會對董事會同仁及本集團各部門員工期內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席
李嘉誠

香港，一九九八年八月二十七日

綜合損益計算表

截至一九九八年六月三十日止六個月

	附註	截至一九九八年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至一九九七年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元
營業額	(一)	<u>10,563</u>	<u>1,719</u>
不包括特殊項目之營業溢利			
總公司及附屬公司		2,883	2,000
攤佔共同發展物業公司之損益	(二)	2,168	556
特殊項目	(三)	<u>(3,435)</u>	<u>7,728</u>
營業溢利		<u>1,616</u>	<u>10,284</u>
攤佔聯營公司之損益		<u>2,343</u>	<u>4,030</u>
除稅前溢利		<u>3,959</u>	<u>14,314</u>
稅項	(四)		
總公司及附屬公司			
香港溢利稅		302	116
海外稅項		2	4
共同發展物業公司			
香港溢利稅		309	19
海外稅項		22	13
聯營公司			
香港溢利稅		168	185
海外稅項		<u>85</u>	<u>64</u>
除稅後溢利		<u>3,071</u>	<u>13,913</u>
少數股東權益		<u>48</u>	<u>133</u>
股東應佔溢利		<u>3,023</u>	<u>13,780</u>
中期股息		<u>643</u>	<u>896</u>
期內保留溢利		<u>2,380</u>	<u>12,884</u>
每股溢利	(五)	港幣一元三角二分	港幣六元
每股股息		港幣二角八分	港幣三角九分

附註：

(一) 營業額	一九九八 港幣百萬元	一九九七 港幣百萬元
總公司及附屬公司	5,861	1,158
攤佔共同發展物業公司之營業額	4,702	561
	<hr/>	<hr/>
	10,563	1,719

(二) 攤佔共同發展物業公司之損益

本集團所攤佔共同發展物業公司之損益乃根據香港會計師公會頒佈並於一九九八年一月一日生效之會計實務準則第二十一條「合營項目權益的會計處理」入賬。去年同期之比較數字亦經予重新編列以符合本期間之賬項表達形式。

(三) 特殊項目	一九九八 港幣百萬元	一九九七 港幣百萬元
共同發展物業公司之物業項目減值準備	(2,450)	—
上市證券投資減值準備	(985)	—
出售附屬公司溢利	—	7,728
	<hr/>	<hr/>
	(3,435)	7,728

(四) 稅項

香港溢利稅準備乃根據期內估計應課稅溢利以稅率16%(一九九七年 - 16.5%)計算。海外稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以該地之適用稅例計算。期內之遞延稅項對本集團影響輕微。

(五) 每股溢利

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份2,297,556,240股(一九九七年 - 2,297,556,240股)計算。

董事權益

於一九九八年六月三十日，董事持有及需要登記於按證券(公開權益)條例第二十九條規則而制定之登記冊上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	—	—	25,833,000	771,705,406 (附註一)	797,538,406
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
馬世民	—	—	—	211,000 (附註四)	211,000

(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	—	—	—	1,944,547,978	1,944,547,978
				(附註二)	
李澤鉅	—	—	610,000	1,944,547,978	1,945,157,978
				(附註二)	
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
馬世民	—	—	—	165,000	165,000
				(附註四)	

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	1,912,109,945
				(附註五)	
李澤鉅	—	—	—	1,912,109,945	1,912,109,945
				(附註五)	
甘慶林	100,000	—	—	—	100,000

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(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 信託人身分(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。

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。

- (四) 該股份權益由馬世民家族信託基金持有，其可能受益人包括馬世民先生。

(五) 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 之信託人身份控制之公司。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。

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，於一九九八年六月三十日，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。

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，於一九九八年六月三十日，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 信託人身份及Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 以The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 信託人身份，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。

購入、出售或贖回股份

截至一九九八年六月三十日止之六個月內，本公司並無贖回本公司任何股份。於此期間內，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。

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。

集團更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。督導委員會並定期向董事匯報該計劃之進度。

該計劃推行之措施包括確定及評估所須處理之問題，以及轉換、更換及提升系統和軟硬件等。集團已制定目標，將於一九九九年年中為全部主要系統完成處理公元二千年問題之工作，其後或需繼續測試及進行改善。目前整體工作均能如期推行，進展順利。

集團對主要供應商、承建商、分判承建商及業務夥伴處理公元二千年問題之工作亦加以跟進，除要求他們保證所提供之產品、服務及其使用的系統均能處理公元二千年問題外，對他們解決有關問題之承擔及進度亦會作出評估，因為他們能否妥善處理本身的系統操作問題實與集團圓滿推行該計劃息息相關。

估計集團將耗資約港幣八百萬元推行整項計劃。截至一九九八年六月三十日，集團已動用港幣五百五十萬元處理電腦二千年問題，包括評估、修改系統及相關之工作，預計集團需再撥支港幣二百五十萬元以完成整項計劃及有關測試。

最佳應用守則

本公司並無任何董事知悉任何資料，足以合理地指出本公司在本中期報告所包括會計期間的任何時間，未有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。