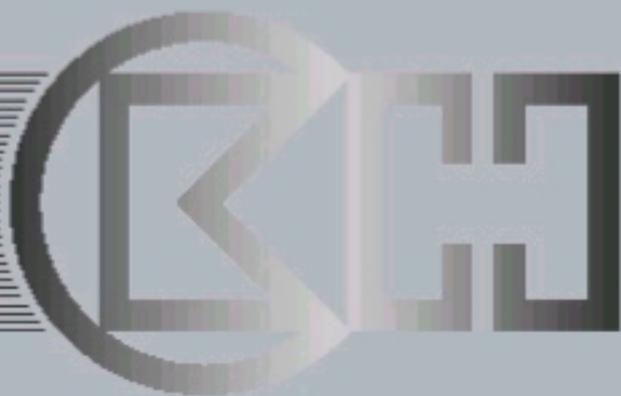




長江實業（集團）有限公司



99年度中期報告書

長江實業（集團）有限公司 開派一九九九年度中期股息啟事

長江實業（集團）有限公司董事會宣佈，本集團截至一九九九年六月三十日止六個月之除稅後未經審核之綜合純利為港幣四十九億二千萬元，即每股溢利為港幣二元一角四分。董事會現決定開派一九九九年度中期股息每股港幣三角三分，給予一九九九年十月十九日已登記在股東名冊內之各股東。上述中期股息將於一九九九年十月二十日派發。

本公司將由一九九九年十月十二日（星期二）至一九九九年十月十九日（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，於一九九九年十月十一日（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，一九九九年八月二十六日

長江實業（集團）有限公司

一九九九年度中期報告

上半年度業績

本人謹向各股東報告，一九九九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四十九億二千萬元。每股溢利為港幣二元一角四分，較去年同期上升百分之六十三。截至一九九九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

董事會決定開派一九九九年度中期股息每股港幣三角三分（一九九八年度每股港幣二角八分），給予一九九九年十月十九日已登記在股東名冊內之股東。上述中期股息將於一九九九年十月二十日派發。本年度中期股息較之去年增幅達百分之十八。

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)	
聽濤雅苑第二期	沙田市地段338號	75,315	50%
栢濤灣	清水灣丈量約分 225段849號	20,470	100%
創富中心	觀塘內地段729號	21,900	100%
嘉湖海逸酒店及 嘉湖銀座第二期	天水圍市地段4號	59,100	48.25%*
灝景灣第二期	青衣市地段129號	64,980	22.5%

* 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。

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)	
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 及高級 商業大廈	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
翠擁華庭 (共十座)	沙田市地段446號	109,220	50%
星輝豪庭	新九龍內地段5104號	21,300	50%
高逸華軒	海傍地段245號之 E分段，餘份，B分段 之餘份，B分段之第 一小分段之餘份，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%

三、購入或合作發展之主要物業：

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。於七月，本集團一全資附屬公司與該等業主簽署換地契約，並與政府簽署換地條件協議。該交換地皮將發展為綜合性商住物業，可建樓面面積約十七萬五千平方米。
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. 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。
5. 期內本集團持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。

四、主要聯營公司：

本集團聯營公司和記黃埔集團截至一九九九年六月三十日止半年已包括特殊溢利之除稅後溢利為港幣七十三億一千三百萬元，一九九八年同期則為港幣四十三億一千萬元，上升百分之七十。

業務展望

踏入九九年，本港經濟轉趨穩定，雖然失業率高企和通縮等問題仍造成一定困擾，但利率及股票市場轉趨安定，以及抵港旅客回升等利好現象，反映本港經濟已逐步回復增長動力。物業市場方面，樓市氣氛漸見改善。

一直以來，集團致力提升樓宇質素，為置業人士提供舒適寫意的居所，上半年推出物業發展項目如灣仔匯星壹號、紅磡海逸豪園第三期悅濤灣、馬鞍山翠擁華庭第一期、廣播道星輝豪庭及觀塘創富中心，皆以用料考究及地點優越見稱。期內亦陸續售出鹿茵山莊、盈峰翠邸及聽濤雅苑第一、二期之剩餘單位。銷情均合符預期，維持集團於市場之優越地位。上半年售出逾二千個住宅單位，銷售額超過港幣一百億元。

集團下半年已推出的物業項目包括大坑雍藝軒及馬鞍山翠擁華庭第二期，其他計劃推出項目有清水灣栢濤灣及紅磡海逸豪園第四期等。

自四月政府恢復賣地，市場反應積極，有助穩定樓價。集團期內繼續以合理的市場價格購入優質土地，並透過與業主合作發展的形式，積極補充土地儲備，為未來業務發展奠下鞏固基礎。

集團各收租物業維持穩健之出租水平，而發展中的商廈項目皆如期興建。本港之商場及辦公室租務市場已漸見改善，集團將繼續致力拓展其優質投資物業組合，藉提升建築及服務質素，以維持在市場的競爭力。預料旗下收租樓面將繼續顯著擴大，進一步鞏固集團之經常性盈利基礎。北京東方廣場之工程進度理想，預期將於明年陸續入伙。

建基香港、邁向國際，是聯營公司和記黃埔集團貫徹的發展路向，期內積極拓展本港多元化業務的同時，更把握適當時機繼續作出多項重大的海外投資。目前各項海外業務均發展順利，部分已邁進收成期，可望短期內獲取豐碩成果，為集團帶來理想回報。

本港經濟已逐漸回復穩定，失業率上升幅度亦已開始減緩，但要使各經濟環節陸續改善及逐步脫離困難的調整期，達致全面復甦，則有賴政府及各界人士衷誠推動及合作，吸引新投資意欲及加強消費者信心。政府有意將香港發展為以創新意念作主導和科技密集的經濟體系，應有利本港的長遠經濟發展，進一步加強其競爭力。本人對香港的經濟遠景仍充滿信心。

為迎接二十一世紀的挑戰及機遇，集團決意持續提高本身的企業生產及增值能力，務求配合市場發展，加強長遠的競爭優勢。鞏固既有根基、積極擴展業務，是引領集團跨步向前的重要方針。我們將繼續以香港為主要業務基地，積極把握本港及內地的投資良機，進一步拓展多元化之業務。本人深信，集團以其根基鞏固、財政健全的有利條件，未來發展將甚為樂觀。隨著新世紀來臨，集團業務亦將與時並進，穩步邁向新里程。

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，一九九九年八月二十六日

綜合損益計算表

截至一九九九年六月三十日止六個月

	附註	截至一九九九年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至一九九八年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元
營業額	(一)		
總公司及附屬公司		773	5,861
攤佔共同發展公司之物業銷售		3,325	4,702
		<u>4,098</u>	<u>10,563</u>
不包括特殊項目之營業溢利			
總公司及附屬公司		402	2,883
攤佔共同發展公司之損益		982	2,168
特殊項目	(二)	—	(3,435)
營業溢利		1,384	1,616
攤佔聯營公司之損益		3,894	2,343
除稅前溢利		5,278	3,959
稅項	(三)	360	888
除稅後溢利		4,918	3,071
少數股東權益		(2)	48
股東應佔溢利		4,920	3,023
中期股息		758	643
期內保留溢利		<u>4,162</u>	<u>2,380</u>
每股溢利	(四)	港幣二元一角四分	港幣一元三角二分
每股股息		港幣三角三分	港幣二角八分

附註：

(一) 營業額

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。

(二) 特殊項目

共同發展公司之物業項目減值準備
上市投資減值準備

一九九九
港幣百萬元

一九九八
港幣百萬元

—

(2,450)

—

(985)

—

(3,435)

(三) 稅項

總公司及附屬公司

香港利得稅

11

302

海外稅項

—

2

共同發展公司

香港利得稅

130

309

海外稅項

13

22

聯營公司

香港利得稅

136

168

海外稅項

70

85

360

888

香港利得稅準備乃根據期內估計應課稅溢利以稅率16%(一九九八年 — 16%)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。

(四) 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(一九九八年 — 2,297,556,240股)計算。

(五) 集團證券投資之會計政策已更改為以香港會計師公會頒佈並於一九九九年一月一日生效之會計實務準則第二十四條「證券投資的會計處理」之標準方法入賬。更改此項會計政策對截至一九九九年六月三十日止六個月及去年同期之股東應佔溢利無重大影響。

董事權益

於一九九九年六月三十日，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

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。

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。

- (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。

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，於一九九九年六月三十日，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。此外，外匯基金投資有限公司持有合共 247,140,470 股本公司股份。

購入、出售或贖回股份

截至一九九九年六月三十日止之六個月內，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。

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，若未能妥善處理，對集團的業務運作或會構成一定影響，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。

估計集團將耗資約港幣八百萬元推行整項計劃。截至一九九九年六月三十日，集團已動用港幣七百萬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一百萬元以進行有關測試及應變措施。

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。