

## 二零零三年度中期報告

### 業務摘要

截至六月三十日止六個月

	二零零三年	二零零二年 (重列)
股東應佔溢利	港幣百萬元 4,001	港幣百萬元 3,852
每股溢利	港幣1.73 元	港幣1.66 元
每股股息	港幣0.38 元	港幣0.38 元

- 按計劃推售優質物業，銷售成績勝預期。
- 強化香港及海外地產業務，持續鞏固市場地位。
- 重整投資物業組合，維持穩定租金收益及提高股東股本回報。
- 和記黃埔之 3G 業務發展良好，全球客戶已超越五十萬。
- 集團可投資機會極為豐富，業務可從容發展，進退自如。

### 上半年度業績

二零零三年度本集團上半年會計結算，未經審核之綜合股東應佔溢利為港幣四十億一百萬元。每股溢利為港幣一元七角三分。

### 中期派息

董事會宣佈派發二零零三年度中期股息每股港幣三角八分（二零零二年度每股港幣三角八分），給予二零零三年十月十六日已登記在股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零三年十月十七日派發。

## 業務展望

香港三月爆發非典型肺炎，對整體經濟及氣氛造成衝擊，並深化全球經濟放緩及內部經濟轉型對各行各業之壓力，惟隨著有關情況得以受控，本地經濟及商貿活動已逐步重返正軌，預料整體經濟於下半年將穩步改善。

憑藉堅穩業務根基、充裕財務實力，以及多元化的業務範疇及經營地域，集團未因個別地區及行業的短暫性波動而受影響，期內整體業務繼續穩健邁進。

儘管物業市場受非典型肺炎的短期心理影響，集團期內仍按計劃推售項目，銷售成績勝預期。政府已確定地產為香港經濟支柱及決心令樓市穩中回升，樓宇供應透過政府暫停賣地亦漸趨規範化，長遠有利樓市供求平衡及健康發展。鑑於市場存在長遠住屋需求及市民置業負擔能力，當市民信心恢復後樓市將可穩步復甦。

本地物業市場仍在整固中，惟集團繼續以積極審慎的態度拓展本港地產業務，以合理價格及具效益之方式積極購入優質土地，持續拓展多元化土地儲備，為集團創造合理回報。同時集團亦積極重整投資物業組合，於今年八月向在新加坡上市的置富產業信託出售旗下五間商場權益，為股東創富增值，提高股本回報。

集團亦將進一步強化香港以外地區之地產業務，尤以內地、英國及新加坡為重點拓展市場，積極物色具發展潛力的優質土地及發展項目，以提升市場地位及佔有率。

## 長江實業（集團）有限公司

本地整體租金水平期內有所下調，惟集團租務物業之租金收益維持穩定。集團將繼續重整優質收租物業組合，致力提升投資物業質素，並積極物色及購置合適的項目作長線投資，以擴闊及穩固租金溢利來源。

集團各項高增值之新科技業務持續迅速發展，尤以長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）的進展最為突出。期內就治療愛滋病及癌症等有關人類健康產品之科研上，獲重大進展，而於今年五月成功推出旨在提升免疫力之保健產品 - 唯健™ 免疫素，亦獲良好市場反應。長江生命科技於上市短短一年即陸續推出新產品，並連續三季錄得營運溢利，整體表現令人鼓舞。長江生命科技今後將持續加強產品研發、積極推售創新產品及擴闊銷售網絡，本人對其長遠發展前景充滿信心。

和記黃埔有限公司（「和記黃埔」）的業務增長主要來自香港以外，而本地核心業務亦持續表現理想。於意大利及英國的 3G 業務已踏上軌道，客戶數目繼續增長，預期整體 3G 業務今年將有理想表現。一如以往和記黃埔其他所有新開展的長期發展，3G 業務在創建初期或需較大的財務及人力資源配合，經妥善經營及管理，將可發揮龐大增長潛力，展現秀麗的發展前景。和記黃埔財務狀況健康及資本負債比率偏低，並備有充裕現金與現金流入，以配合有關融資及推動 3G 與其他業務的資金需求。

集團的業務宗旨是以積極的投資方針，配合穩健的財務策略，為股東謀取最大增值機會。集團在財務、組織及人才管理方面力臻完善的同時，亦致力建立令股東權益與公司管理取得平衡之企業管治架構，確保業務運作維持高透明度，使股東權益獲得合理保障。

## 長江實業（集團）有限公司

綜觀香港目前的經濟環境，確實面對部分困難及挑戰，惟香港基調仍然穩固，中港簽訂更緊密經貿關係安排將為本港經濟締造有利的復甦條件，再加國家一連串對本港極為有利之政策，將為本港帶來即時及長期有利之機會，只要港人繼續團結一致，努力加強本港的內部穩定及凝聚力，共同建立和諧的營商環境及發揮香港既有優勢，香港定能克服當前的嚴峻困難，走出經濟困境。本人深信，香港的長遠發展前景依然樂觀。

前瞻未來、革新求變、創造機遇，是長江集團在全球近四十個國家持續穩健發展的經營方針。集團將積極把握香港及海外每一個可推動增長的投資機遇，持續強化優質業務，加強企業特有優勢，進一步提升作為多元化環球綜合企業的國際地位。

無論面對宏觀經濟順境或逆境，集團多元化的發展方針將確保集團業務的穩健性及持續性。本人充滿信心，集團除業務展望極佳，可投資機會亦極為豐富，使業務可從容發展，進退自如，未來前景樂觀。

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。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，二零零三年八月二十一日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

##### 一. 二零零三年上半年度已完成之物業：

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	73,490	合作發展
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
海逸豪庭B期 第三至五階段	東莞	35,310	47%
黃埔雅苑第3期	深圳福田區	95,500	50%
御翠園第1A期	上海浦東花木	13,650	50%
匯賢居	上海徐匯區	8,500	50%

長江實業（集團）有限公司

二. 二零零三年下半年度內預期完成之物業：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
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%
藍澄灣及商業/酒店 發展項目	青衣市地段140號	155,200	30%
四季雅苑	錦田丈量約分110段 815號之剩餘及 延伸部分	10,320	100%
慧景軒	天水圍市地段27號	74,500	60%
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%
海逸豪庭B期 第六階段	東莞	28,130	47%
黃埔雅苑第4期	深圳福田區	95,900	50%
四季雅苑 第6及6A期	上海浦東花木	20,330	50%
匯賢居及 世紀商貿廣場	上海徐匯區	140,140	50%
旭日灣	新加坡碧灣路	138,950	76%
Albion Riverside	英國倫敦	36,680	45%

## 長江實業（集團）有限公司

### 三. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

- (一) 於二零零三年三月，本集團完成出售持有福州衣錦華庭之物業控股公司之全部權益。
- (二) 於二零零三年五月，本集團透過聯屬公司滙網集團與澳洲聯邦銀行集團宣佈合作成立尙乘財富策劃有限公司（「尙乘財富策劃」）。尙乘財富策劃透過與不同產品供應商及業務夥伴合作，為客戶提供專業而客觀的財富策劃服務。
- (三) 於二零零三年六月，本集團與政府就尖沙咀梳士巴利道九龍內地段 11161 號前水警總部簽署批地契約。該地盤面積約一萬二千三百平方米，可建樓面面積約一萬一千五百平方米。有關土地將興建文物旅遊設施項目。
- (四) 於二零零三年七月，本集團就出售其於香港五間零售商場之全部權益予置富產業信託而簽訂多項協議。該五間零售商場為都會商場、馬鞍山廣場、盈暉家居城、創意無限商場及銀禧閣商場。置富產業信託為一項於新加坡註冊的單位信託基金。有關出售上述商場之權益已於二零零三年八月十二日完成。
- (五) 於二零零三年八月，本集團一全資附屬公司以每單位港幣 4.75 元之認購價認購 129,685,000 置富產業信託單位，佔置富產業信託發行之全部單位約 27.4%。倘置富產業信託公開認購之全球協調人悉數行使超額配股權，本集團擁有權益之單位數目將減少至佔置富產業信託之全部單位約 21.4%。置富產業信託之單位於二零零三年八月十二日在新加坡交易所主板掛牌上市。
- (六) 期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。
- (七) 集團在內地的出售或出租地產項目均如期發展。

## 物業銷售

上半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）為港幣四十三億四百萬元（二零零二年 - 港幣二十四億六千四百萬元），比去年同期增加港幣十八億四千萬元。物業銷售營業額主要來自本港之都會軒、帝后華庭、泓景臺及內地之黃埔雅苑住宅單位銷售。帝后華庭（第一及二座）、泓景臺（第一期）及黃埔雅苑（第三期）於期內完成，截至中期結算日，超過百分之八十五住宅單位經已售出。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之物業銷售收益）為港幣四億七千九百萬元（二零零二年 - 港幣三億八千五百萬元），比去年同期增加港幣九千四百萬元。泓景臺（第一期）及黃埔雅苑（第三期）之物業銷售為上半年度集團溢利帶來收益，惟整體物業銷售收益受都會軒及帝后華庭缺乏收益貢獻所影響。

下半年度之物業銷售收益主要會來自位於本港及即將完成之畢架山一號、慧景軒及藍澄灣之住宅單位銷售。截至中期結算日，上述項目之住宅單位超過百分之六十經已預售。

期內，多個項目進行預售，包括本港之朗逸峯和泓景臺（第二及三期），成績比預期理想。該等項目將於二零零四年完成，為集團來年溢利作出貢獻。

## 物業租務

上半年度物業租務之營業額為港幣三億八千七百萬元（二零零二年 - 港幣三億九千三百萬元），比去年同期減少港幣六百萬元。本集團之投資物業組合主要包括位於本港之購物商場及商用寫字樓物業，分別佔上半年度物業租務之營業額約百分之三十七及百分之三十四。



## 長江實業（集團）有限公司

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）為港幣四億三千七百萬元（二零零二年 - 港幣三億六千六百萬元），比去年同期增加港幣七千一百萬元。收益上升主要因為本集團於去年增持若干投資物業之權益，以致攤佔共同發展公司之溢利有所增加及本集團投資物業維持高租用率。

期內，位於尖沙咀新近落成之港景匯商場進行招租。本集團持有該投資物業百分之四十二點五權益，將於下半年度提供收益。

### 「酒店及套房服務組合」

上半年度「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣一億八千四百萬元（二零零二年 - 港幣一億六千三百萬元），比去年同期增加港幣二千一百萬元。營業額上升主要因為本港之海澄軒 - 海景酒店及內地之瀋陽麗都喜來登飯店於二零零二年中投入營運。

「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）為港幣二百萬元（二零零二年 - 港幣一千五百萬元），比去年同期減少港幣一千三百萬元。收益下跌是因為非典型肺炎在本港及內地爆發，導致入住率低於正常水平，而世界衛生組織對某些地區，包括香港和北京，發出旅遊警告，令經營環境困難。

隨著病症受控及旅遊警告全面撤銷，本集團之「酒店及套房服務組合」於下半年應有較佳收益。

# 長江實業（集團）有限公司

## 物業及項目管理

上半年度物業及項目管理之營業額為港幣九千八百萬元（二零零二年 - 港幣一億六千一百萬元），比去年同期減少港幣六千三百萬元。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）為港幣二千八百萬元（二零零二年 - 港幣二千九百萬元），比去年同期減少港幣一百萬元。營業額及收益減少是由於為合作發展項目所提供之項目管理服務於期內有所減少。

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。於中期結算日，本集團管理之物業總面積達六千八百萬平方呎，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截至二零零三年六月三十日止半年度未經審核之除稅後綜合溢利為港幣六十億六千七百萬元。和記黃埔集團面對環球激烈競爭仍錄得良好業績，各類核心業務（除電訊業務）均錄得未扣除利息支出及稅項前盈利增長。

本集團另一聯營公司長江生命科技集團於本年度首六個月錄得純利港幣四十七萬八千元。長江生命科技集團專注解決「環境可持續發展」及「人類健康」問題，整體業務持續向前邁進。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

期內，集團發行爲期三年及十年之票據總額港幣五億三百萬元，並贖回於本年三月到期之票據港幣二十億元。於中期結算日，集團已發行而未到期之債券及票據達港幣七十六億元。

連同銀行借款港幣一百六十六億元，集團於中期結算日之總借款爲港幣二百四十二億元，較去年年底增加港幣二十三億元，還款期攤分十年：於一年內到期借款爲港幣二十四億元，於二至五年內到期借款爲港幣一百九十四億元，於六至十年內到期借款爲港幣二十四億元。

集團繼續維持低資本與負債比率，於中期結算日爲百分之十二點五，以集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣三十一億元）佔股東權益總額爲計算基準。

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。於中期結算日，本集團之借款約百分之九十五爲港幣，其餘爲美元、新加坡元及人民幣，主要爲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爲基礎，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爲基礎。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，將利率轉成以浮息爲基礎。

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。

# 長江實業（集團）有限公司

## 資產按揭

於中期結算日，集團為附屬公司之借款作抵押之若干資產總賬面值為港幣八億九千三百萬元，較去年年底並無重大改變。

## 或有負債

於中期結算日，集團之或有負債如下，較去年年底並無重大改變：

- (一) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十六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四十五億六千二百萬元；及
- (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二十九億六千九百萬元及港幣二千三百萬元作出擔保。

## 僱員

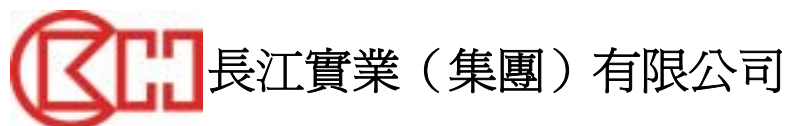
於中期結算日，集團於其主要業務僱用約六千一百名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約港幣四億八千四百萬元。集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現釐定。集團並無僱員認購股權計劃。

## 審核委員會

集團截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告，經已由審核委員會審閱。該審核委員會自成立以來均有定期會議，並須每年至少舉行兩次。

## 於香港聯合交易所有限公司網頁公佈中期業績

關於本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之詳細業績（即包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六第 46(1)至 46(6)段所規定的全部資料），將於適當時間在聯交所網頁上登載。



## 開派二零零三年度中期股息啓事

長江實業（集團）有限公司董事會宣佈，本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合股東應佔溢利為港幣四十億一百萬元，即每股溢利為港幣一元七角三分。董事會現宣佈派發二零零三年度中期股息每股港幣三角八分，給予二零零三年十月十六日已登記在股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零三年十月十七日派發。

本公司將由二零零三年十月九日（星期四）起至二零零三年十月十六日（星期四）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，於二零零三年十月八日（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 1712 至 1716 室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，二零零三年八月二十一日

長江實業（集團）有限公司

綜合損益計算表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 (重列) 港幣百萬元
<b>營業額</b>	<b>4,973</b>	<b>3,181</b>
集團營業額	2,813	1,309
投資及其他收入	560	773
營運成本		
物業及有關成本	(1,817)	(493)
薪金及有關支出	(311)	(350)
利息支出	(286)	(318)
其他支出	(127)	(147)
	(2,541)	(1,308)
攤佔共同發展公司之損益	233	214
<b>營業溢利</b>	<b>1,065</b>	<b>988</b>
攤佔聯營公司之損益	3,554	3,379
<b>除稅前溢利</b>	<b>4,619</b>	<b>4,367</b>
稅項	(624)	(528)
<b>除稅後溢利</b>	<b>3,995</b>	<b>3,839</b>
少數股東權益	6	13
<b>股東應佔溢利</b>	<b>4,001</b>	<b>3,852</b>
<b>中期股息</b>	<b>880</b>	<b>880</b>
<b>每股溢利</b>	<b>港幣 1.73 元</b>	<b>港幣 1.66 元</b>
<b>每股股息</b>	<b>港幣 0.38 元</b>	<b>港幣 0.38 元</b>

## 長江實業（集團）有限公司

附註：

(1) 本集團期內各經營業務之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
物業銷售	2,144	592
物業租務	387	393
酒店及套房服務組合	184	163
物業及項目管理	98	161
集團營業額	2,813	1,309
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	2,160	1,872
	4,973	3,181

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。

期內，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，佔營業額約17%。

期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	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
物業銷售	397	171	82	214	479	385
物業租務	302	303	135	63	437	366
酒店及套房服務 組合	5	20	(3)	(5)	2	15
物業及項目管理	28	31	-	(2)	28	29
	732	525	214	270	946	795
投資及財務					522	594
利息支出					(286)	(318)
其他					(6)	(71)
稅項（不包括攤佔和記黃埔 有限公司之稅項）					(212)	(132)
少數股東權益					6	13
攤佔和記黃埔有限公司之淨溢利					3,031	2,971
股東應佔溢利					4,001	3,852



長江實業（集團）有限公司

(2) 除稅前溢利已扣除 / (計入) 下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
利息支出	408	464
減：資本化之利息	(122)	(146)
	<u>286</u>	<u>318</u>
已售物業成本	1,608	392
折舊	57	48
持有其他投資之已變現及未變現獲利淨額	<u>(594)</u>	<u>(311)</u>

(3) 香港利得稅準備乃根據期內估計應課稅溢利以稅率 17.5% (2002 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率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以現行適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
總公司及附屬公司		
香港利得稅	23	21
海外稅項	4	4
遞延稅項	110	37
攤佔稅項		
共同發展公司	72	64
聯營公司	415	402
	<u>624</u>	<u>528</u>

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份 2,316,164,338 股 (2002 年 – 2,316,164,338 股) 計算。

## 長江實業（集團）有限公司

- (5) 本集團對遞延稅項之會計政策因應於二零零三年一月一日生效之香港會計實務準則第十二條修訂本「所得稅」作出變更。資產及負債於財務報表中之賬面值與其稅基金額之所有暫時性差異，會全數為遞延稅項負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損，如將來有足夠稅務溢利可用作抵銷，會確認為遞延稅項資產。

因此，連同計入本集團攤佔和記黃埔有限公司因採用會計實務準則第十二條修訂本之調整，股東應佔溢利於截至二零零三年六月三十日止六個月增加港幣 50,000,000 元，而於截至二零零二年六月三十日止六個月減少港幣 64,000,000 元；二零零三年一月一日之保留溢利及儲備分別減少港幣 2,039,000,000 元及港幣 425,000,000 元；而二零零二年一月一日之保留溢利及儲備則分別減少港幣 1,945,000,000 元及港幣 305,000,000 元。若干比對數字經予重新編製。

- (6) 本中期財務報表乃未經審核，但已由審核委員會作出審閱。

請同時參閱本公佈於二零零三年八月二十二日刊登於經濟日報之內容。