

中期報告

2003

新海康航業投資有限公司

**CMIC**



## 中期業績

新海康航業投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月未經審核綜合業績及截至二零零二年六月三十日止六個月之比較數字如下：

### 綜合收益表摘要

	附註	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
營業額	2	177,428	190,523
銷售成本		(109,081)	(109,743)
毛利		68,347	80,780
其他收入		4,360	2,975
行政開支		(62,340)	(64,424)
無形資產攤銷		(399)	(2,051)
遞延特許權收入攤銷		7,477	7,477
其他投資之未變現虧損		(48)	(2,661)
出售附屬公司收益		—	3,835
經營溢利	3	17,397	25,931
融資成本		(9,942)	(9,439)
收購聯營公司產生之商譽攤銷		(6,578)	-
分佔聯營公司溢利(虧損)		23,647	(4,599)
分佔共同控制企業(虧損)溢利		(274)	628
除稅前溢利		24,250	12,521
稅項	4	(3,019)	(1,254)
未計少數股東權益前溢利		21,231	11,267
少數股東權益		(4,841)	(7,196)
期內溢利		16,390	4,071
每股盈利			
— 基本	5	2.0仙	0.5仙



附註	二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>		
股本	403,761	403,761
儲備	<u>1,849,048</u>	<u>1,832,658</u>
	<u>2,252,809</u>	<u>2,236,419</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>261,304</u>	<u>256,463</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款 - 一年後到期	241,614	146,020
其他貸款	30,290	30,290
一同系附屬公司貸款	168,224	168,224
遞延特許權收入	<u>67,290</u>	<u>74,766</u>
	<u>507,418</u>	<u>419,300</u>
	<u><b>3,021,531</b></u>	<u><b>2,912,182</b></u>

## 綜合股權變動表摘要

截至二零零三年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	匯兌換算 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	商譽儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元	其他資本 儲備 千港元	累計 溢利 千港元	合計 千港元
於二零零二年一月一日	405,392	1,458,243	9,660	2,546	14,275	(52,141)	4,167	586	371,946	2,214,674
贖回及註銷股份：										
- 贖回普通股	(72)	-	-	-	-	-	-	-	-	(72)
- 贖回股份之溢價	-	-	-	-	-	-	-	-	(42)	(42)
- 轉撥	-	-	-	-	72	-	-	-	(72)	-
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,071	4,071
於二零零二年 六月三十日	<u>405,320</u>	<u>1,458,243</u>	<u>9,660</u>	<u>2,546</u>	<u>14,347</u>	<u>(52,141)</u>	<u>4,167</u>	<u>586</u>	<u>375,903</u>	<u>2,218,631</u>
於二零零二年 十二月三十一日	403,761	1,458,243	9,660	(557)	15,906	(58,892)	4,435	164,137	239,726	2,236,419
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	16,390	16,390
於二零零三年 六月三十日	<u>403,761</u>	<u>1,458,243</u>	<u>9,660</u>	<u>(557)</u>	<u>15,906</u>	<u>(58,892)</u>	<u>4,435</u>	<u>164,137</u>	<u>256,116</u>	<u>2,252,809</u>

## 綜合現金流動表摘要

截至二零零三年六月三十日止六個月

	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	107,248	26,522
投資活動(所耗)所得現金淨額	(285,098)	39,014
融資活動所得(所耗)現金淨額	127,007	(20,819)
現金及等同現金(減少)增加淨額	(50,843)	44,717
期初之現金及等同現金	347,123	187,245
期終之現金及等同現金	296,280	231,962
現金及等同現金結餘分析		
銀行結存及現金	200,900	155,244
短期銀行存款	95,380	76,718
	296,280	231,962

附註：

1. 編撰基準及主要會計政策

財務報表摘要乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載之有關披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」編撰。

於本期間，本集團首次採納香港會計師公會所頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」(「會計實務準則第12號(經修訂)」)。實行會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。

於過往年度，遞延稅項乃使用收益表負債法作出部份撥備，即除預期在可見將來不會逆轉的時差外，就所產生之時差確認負債。會計實務準則第12號(經修訂)規定，除少數例外情況外，須使用資產負債表負債法，就財務報表所列資產與負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基所產生之所有暫時差額確認遞延稅項。採納會計實務準則第12號(經修訂)對本期間或前期之會計期間之業績並無重大影響。

除上述者外，編撰簡明財務報表所使用之會計政策與編撰本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所使用者一致。

2. 營業額及分類資料

截至二零零三年六月三十日止六個月

	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	航運 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
按主要業務劃分								
收入								
對外收入	84,505	30,961	24,067	23,264	7,914	6,717	-	177,428
分部間收入	5,383	120	-	-	-	-	(5,503)	-
總收入	<u>89,888</u>	<u>31,081</u>	<u>24,067</u>	<u>23,264</u>	<u>7,914</u>	<u>6,717</u>	<u>(5,503)</u>	<u>177,428</u>
經營溢利貢獻	<u>11,400</u>	<u>7,734</u>	<u>3,356</u>	<u>(3,310)</u>	<u>7,573</u>	<u>211</u>		26,964
中央行政支出								<u>(9,567)</u>
經營溢利								17,397
融資成本								(9,942)
收購聯營公司 產生之商譽 攤銷	(451)	-	-	(6,127)	-	-		(6,578)
分佔聯營 公司溢利	9,740	12,408	-	(319)	1,818	-		23,647
分佔共同 控制企業虧損	-	(274)	-	-	-	-		<u>(274)</u>
除稅前溢利								24,250
稅項								<u>(3,019)</u>
未計少數股東 權益前溢利								<u>21,231</u>



截至二零零三年六月三十日止六個月

本集團之營業額及經營業績按客戶之所在地分析如下：

	中國* (不包括香港) 千港元	全球 其他地區 千港元	香港 千港元	合計 千港元
收入	<u>143,357</u>	<u>24,067</u>	<u>10,004</u>	<u>177,428</u>
經營溢利貢獻	<u>15,500</u>	<u>3,356</u>	<u>8,108</u>	<u>26,964</u>
中央行政支出				<u>(9,567)</u>
經營溢利				<u>17,397</u>
融資成本				<u>(9,942)</u>
收購聯營公司產生之				
商譽攤銷	(6,578)	—	—	(6,578)
分佔聯營公司溢利	23,647	—	—	23,647
分佔共同控制企業虧損	(274)	—	—	<u>(274)</u>
除稅前溢利				<u>24,250</u>
稅項				<u>(3,019)</u>
未計少數股東權益前溢利				<u>21,231</u>

\* 中華人民共和國

截至二零零二年六月三十日止六個月

	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	航運 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
按主要業務劃分								
收入								
對外收入	65,340	41,795	25,004	23,536	8,253	26,595	-	190,523
分部間收入	-	-	-	52	4,113	-	(4,165)	-
總收入	<u>65,340</u>	<u>41,795</u>	<u>25,004</u>	<u>23,588</u>	<u>12,366</u>	<u>26,595</u>	<u>(4,165)</u>	<u>190,523</u>
經營溢利貢獻	<u>10,791</u>	<u>20,374</u>	<u>(296)</u>	<u>(3,304)</u>	<u>3,849</u>	<u>6,145</u>		<u>37,559</u>
中央行政支出								<u>(11,628)</u>
經營溢利								25,931
融資成本								(9,439)
分佔聯營								
公司虧損	-	-	-	(4,619)	20	-		(4,599)
分佔共同								
控制企業溢利	-	628	-	-	-	-		<u>628</u>
除稅前溢利								12,521
稅項								<u>(1,254)</u>
未計少數股東權益前溢利								<u>11,267</u>

截至二零零二年六月三十日止六個月

本集團之營業額及經營業績按客戶之所在地分析如下：

	中國 (不包括香港) 千港元	全球 其他地區 千港元	香港 千港元	合計 千港元
收入	148,572	25,004	16,947	190,523
經營溢利貢獻	25,562	(296)	12,293	37,559
中央行政支出				(11,628)
經營溢利				25,931
融資成本				(9,439)
分佔聯營公司虧損	(4,599)	-	-	(4,599)
分佔共同控制企業溢利	628	-	-	628
除稅前溢利				12,521
稅項				(1,254)
未計少數股東權益前溢利				11,267

### 3. 經營溢利

	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零二年 六月三十日止 六個月 千港元
--	---------------------------------	---------------------------------

經營溢利已扣除：

物業、機器及設備之折舊	29,745	33,537
出售投資物業虧損	1,915	-
及計入：		
將負商譽轉撥作其他收益	440	440

## 4. 稅項

	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零二年 六月三十日止 六個月 千港元
開支包括：		
香港利得稅，就期內估計應課稅 溢利按稅率17.5%(截至二零零二年 六月三十日止六個月：16%)計算	-	-
中國所得稅	<u>2,147</u>	<u>1,037</u>
	2,147	1,037
分佔聯營公司稅項	<u>872</u>	<u>217</u>
	<u><b>3,019</b></u>	<u><b>1,254</b></u>

本集團於期內並無在香港錄取或源自香港之估計應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

中國所得稅乃按中國有關法規計算。

## 5. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內溢利16,390,000港元(截至二零零二年六月三十日止六個月：4,071,000港元)之期內已發行股份807,522,200股(截至二零零二年六月三十日止六個月之加權平均數：810,671,819股)為基礎計算。

由於兩期內尚未行使之認股權之認購價均較本公司股份於兩期內之市價為高，故此並無呈列每股攤薄盈利。

## 6. 撥入或自儲備

截至二零零二年六月三十日止六個月，購回股份之面值72,000港元由保留溢利轉撥至資本贖回儲備，而購回股份之溢價41,000港元則自保留溢利扣除。截至二零零三年六月三十日止六個月並無購回股份。

7. 應收貿易及其他賬款

本集團之政策容許向其貿易客戶提供

## 9. 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零三年一月一日及 二零零三年六月三十日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零三年一月一日及 二零零三年六月三十日	807,522,200	403,761

## 10. 或然負債

於二零零三年六月三十日，本公司就若干附屬公司獲授之銀行信貸而向若干銀行提供約187,000,000港元欽骨鷹鏽鎊 端誚筍污港元復款 厶椿俠供約統瀟壹互欵饪饌 天 飢

## 11. 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
已訂約但尚未於財務報表中 呈列之資本開支：		
- 收購租賃土地	7,883	-
- 收購物業、機器及設備	34,681	6,890
- 收購非上市公司之權益	70,000	338,000
- 酒店物業翻新工程	56,075	-
	<b>168,639</b>	<b>344,890</b>
已授權但尚未訂約之資本開支：		
- 收購租賃土地	5,047	7,883
- 收購物業、機器及設備	47,734	27,791
- 酒店物業翻新工程	-	56,075
	<b>52,781</b>	<b>91,749</b>

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零二年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

本集團截至二零零三年六月三十日止的六個月，營業額為177,428,000港元，較去年同期下降6.9%。營業額下降乃由於改造保利大廈所致。期內溢利為16,390,000港元，較去年同期上升302%。溢利增加的主要原因是新投資入股的東台和沛縣熱電廠以及持有上海證券大廈約三分之一樓面的合資公司股權帶來的業務增長。上半年業績顯示集團資產質素有較大改善，業務增長顯著。

## 業務回顧

### 一、 房地產開發及投資

#### 保利大廈

本集團持有75%股權的保利大廈自2003年2月15日開始改造施工，計劃投入6,000萬元人民幣，主要用於大廈外牆、酒店客房及部分機電設施改造。大廈改造初期適逢北京非典型肺炎肆虐，北京市酒店行業受到嚴重影響，而大廈改造進度正常未受到幹擾。截至6月底，工程進展順利，外牆改造工程已基本完成。酒店客房已於9月15日正式對外營業。大廈改造完成後正值北京秋季旅游及會展高峰期，有望全年毛利實現。

#### 上海證券大廈

本集團直接擁有上海證券大廈6層樓面，面積共約13,900平方米，及在擁有約35,000平方米樓面的合資公司佔有40%股權，從而約佔上海證券大廈整體業權的27%。截至6月底，上海證券大廈出租率在80%以上，平均租金達到每天每平方米0.50美元。下半年有7,000平方米樓面租約到期，預計新租約租金水平將會提高20%。在6月份，上述合資公司以每平方米2,880美元價格出售證券大廈1,220平方米樓面，回收現金約29,000,000元人民幣。

#### 中國證券大廈項目

本集團於2003年6月23日以49美元代價完成收購同新有限公司49%股權。同新有限公司的唯一資產是北京中証房地產開發有限公司66%權益，其主要業務為發展位於北京市西城區金融街的中國證券大廈。該大廈是一個總面積約128,800平方米的甲級寫字樓，預計將於2004年中前完成封頂。按收購協議規定，本集團需向新城市(北京)建設有限公司及同新有限公司分別提供45,000,000港元的貸款及不超過



165,000,000港元的優先償還貸款，而本集團則享有優先分紅94,600,000港元之權利。本集團將以內部資金解決收購所需資金，並且相信以項目本身優勢及有利的交易條件可帶來理想的投資回報。

## 二、 熱電廠及其他項目投資

### 熱電廠

本集團去年底投資入股江蘇省東台和沛縣兩家熱電廠，該兩家熱電廠均已被批准為資源綜合利用企業，享受增值稅減半的優惠政策。目前本集團在長江三角洲地區共持有四家熱電廠，分別擁有介乎49-52%股權。今年上半年特別是入夏以來，中國電力供應緊張，本集團投資的各熱電廠都超計劃發電，總體發、售電量比上年同期增長約15%。在熱電廠上網電價統一下調一分錢的情況下通過增加上網電量仍然取得實際收入增加，經濟效益比去年增長顯著。截至二零零三年六月三十日止的六個月，本集團在該四家熱電廠的應佔未經審利潤為17,200,000元人民幣，比去年同期的應佔利潤增長約370%。

### 文化傳媒及製品

#### (i) 衛視卡通台(「卡通台」)

本集團於上半年共投入卡通台660萬元人民幣。卡通台以具成本效益方式完成節目改版工作，有機會爭取到2003年度中國內地節目落地批准。

#### (ii) 保利星數據光盤(「保利星」)

保利星本年度計劃投入6,100萬元人民幣改造擴建數據光盤複製生產線，擴建計劃將於12月底完成，屆時將提高60%產能，形成年產8,000萬片光盤的生產能力，預計投資回報率約11%。2003年上半年內，保利星之總銷售為23,150,000元人民幣，實現淨利潤3,120,000元人民幣。

## 航運業務

本集團現時擁有兩艘散裝貨輪。輪航運市場運費和租金自年初開始一直上升，至5月接近95年歷史高峰。入夏以來貨運需求一反往年情況，應淡不淡，證實航運業已入牛市，未來一年應繼續好景，其中一艘貨輪的租約已經於8月屆滿，在續約六個月後，每日租金上升75%，由8,250美元增至14,500美元。

## 流動資金及資本結構

二零零三年六月三十日，本集團之股東資金合共為2,253,000,000港元(二零零二年十二月三十一日：2,236,000,000港元)。二零零三年六月三十日，負債資產比率(計算準則為負債總額減銀行結餘並除以股東資金)為36.5%(二零零二年十二月三十一日：24.3%)。

於二零零三年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為628,689,000港元。按到期日分類，在一年內償還為387,075,000港元(61%)，在第二年償還為137,324,000港元(22%)，在第二至第五年償還為66,460,000港元(11%)，在第五年以上償還為37,830,000港元(6%)。若按幣值分類，人民幣銀行貸款為365,913,000港元(58%)，美元銀行貸款為111,930,000港元(18%)，港元銀行貸款為150,846,000港元(24%)。

本集團約百份之六十之銀行貸款以固定息率計息，而餘下百份之四十則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

二零零三年六月三十日，本集團之營運資金90,000,000港元，現金結餘為381,000,000港元(二零零二年十二月三十一日則分別為252,000,000港元及433,000,000港元)。基於本集團現有之現金結餘，可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。



## 認股權計劃

本公司根據於一九九三年六月十六日通過之普通決議案採納認股權計劃(「原有計劃」)。根據原有計劃，董事可酌情邀請所有合資格僱員(即本公司或任何附屬公司之僱員，包括董事(定義見原有計劃))根據原有計劃之條款及條件認購本公司每股面值0.50港元之股份(「股份」)(「新海康認股權」)。

股東於二零零三年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，採納新認股權計劃(「新計劃」)，並終止原有計劃。儘管於採納新計劃後，本公司不再根據原有計劃授出任何認股權，惟原有計劃之規定仍然有效，而所有根據原有計劃授出之認股權仍然有效，並可根據原有計劃之規定行使。

本公司認為，本公司能吸納及激勵具備合適才能及所需經驗之員工為本公司服務，對本公司持續成功十分重要。當採納原有計劃及新計劃後，將使本集團能給予本集團合資格僱員獎勵，為彼等帶來參與本集團成長之機會。

根據原有計劃，本公司已授出可認購股份之認股權，而截至二零零三年六月三十日止六個月之有關詳情及變動載列如下：

授出日期	行使期	每股 行使價	新海康認股權可認購之股份數目				
			於二零零三年 一月一日 尚未行使 之數目	於期內 授出 之數目	於期內 行使 之數目	於期內 失效 之數目	於二零零三年 六月三十日 尚未行使 之數目
一九九七年 九月三日	一九九八年 九月三日 至二零零七年 九月二日	5.175港元	31,200,000	-	-	-	31,200,000
一九九八年 六月五日	一九九九年 六月五日 至二零零八年 六月四日	1.37港元	17,000,000	-	-	-	17,000,000
二零零零年 十一月三十日	二零零一年 十一月三十日 至二零一零年 十一月二十九日	0.74港元	26,140,000	-	-	(365,000)	25,775,000
			<u>74,340,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(365,000)</u>	<u>73,975,000</u>

自採納新計劃至二零零三年六月三十日期間，本公司並無根據新計劃授出任何認股權，亦無任何認股權獲行使。

## 董事之證券權益

於二零零三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊所載，下列董事持有可認購本公司股份之認股權如下：

董事名稱	新海康認股權可認購之 股份數目(附註1)			總數
	於一九九七年 九月三日 授出之數目 (附註2)	於一九九八年 六月五日 授出之數目 (附註3)	於二零零零年 十一月三十日 授出之數目 (附註4)	
王軍	6,000,000	4,500,000	5,000,000	15,500,000
賀平	6,000,000	4,500,000	5,000,000	15,500,000
謝大同	4,800,000	3,000,000	4,000,000	11,800,000
李世亮	-	-	5,000,000	5,000,000

附註：

1. 所有新海康認股權乃按本公司之原有計劃以每批認股權1.00港元之象徵式代價授予各董事。
2. 於一九九七年九月三日授出之新海康認股權，可由一九九八年九月三日至二零零七年九月二日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份5.175港元。
3. 於一九九八年六月五日授出之新海康認股權，可由一九九九年六月五日至二零零八年六月四日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份1.37港元
4. 於二零零零年十一月三十日授出之新海康認股權，可由二零零一年十一月三十日至二零一零年十一月二十九日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份0.74港元。

除上文所披露者外，於二零零三年六月三十日，本公司之董事、行政總裁或彼等之聯繫人士並無在本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益及短倉，而須列入根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內，或須遵照聯交所上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則通知本公司及聯交所，且董事或彼等之配偶或18歲以下之子女於期內概無擁有可認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零零三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所載，下列股東擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

股東名稱	所持股份數目
Congratulations Company Ltd.	169,845,000
Source Holdings Limited(附註1)	328,485,560
Ting Shing Holdings Limited(附註2)	498,330,560
嶸高貿易有限公司(附註3)	537,778,036
中國保利集團公司(附註4)	537,778,036

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有股份及透過其全資附屬公司間接持有股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.間接持有股份，因此被視為持有498,330,560股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於嶸高貿易有限公司直接持有股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有股份，因此被視為持有537,778,036股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資持有嶸高貿易有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有嶸高貿易有限公司所直接及間接持有之股份。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零三年六月三十日擁有本公司已發行股本5%或以上之任何其他權益。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零三年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

審核委員會成員聯同管理層已審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並討論有關審核、內部監控及財務報告之事宜，包括審閱未經審核財務報表。

## 最佳應用守則

本公司各董事並不知悉有任何資料，足以合理地顯示本公司現時或在截至二零零三年六月三十日止六個月任何時間，未有遵守上市規則附錄14所載之「最佳應用守則」；惟獨立非執行董事並無特定任期，而須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會輪值告退及膺選連任。

承董事會命  
李世亮  
董事總經理

香港，二零零三年九月十八日