

# 目錄

	頁次
公司資料	2
股東週年大會通告	3
主席致辭	7
管理層探討及分析	9
董事個人簡介	16
董事會報告	18
核數師報告	26
綜合收益表	28
綜合資產負債表	29
資產負債表	31
綜合經確認盈虧表	32
綜合現金流動表	33
財務報表附註	35
五年財務概要	88
集團船舶概要	89
投資物業概要	90

## 董事會

### 執行董事

王 軍(主席)  
賀 平(副主席)  
李世亮(董事總經理)  
謝大同  
李同舟

### 獨立非執行董事

姚 剛 太平紳士\*  
葉振忠\*  
林德成\*

\* 審核委員會成員

## 公司秘書

何國鵬

## 註冊辦事處

香港  
夏愨道18號  
海富中心第一期2503室

## 主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司  
法國巴黎銀行  
廖創興銀行有限公司  
中信嘉華銀行

## 主要法律顧問

蕭智林 溫嘉旋 梁達堅律師行

## 核數師

德勤 關黃陳方會計師行

## 股份過戶登記處

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號舖

## 網址

<http://www.cmic.com.hk>

## 股東週年大會通告

茲通告新海康航業投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零二年五月二十三日星期四上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東週年大會,以討論下列事項:

1. 省覽截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師之報告;
2. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金;
3. 委聘核數師及授權董事會釐定其酬金;
4. 作為特別事項,考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案:

(A) 「動議:

- (a) 在下文(c)段之規限下,一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(按下文之定義)內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份,並訂立或授予可能需要行使該等權力之售股邀約、協議及購股權;
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於有關期間內訂立或授予可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股邀約、協議及購股權;
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據購股權或其他方式)之股本面值總額,不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之20%,惟依據供股(按下文之定義)或行使本公司優先認股計劃之任何購股權而配發者除外,而上述批准亦受此限制;及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 股東於本公司之股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。

「供股」乃指本公司董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊內之股份持有人，按彼等當時之持股比例所提出並於有效的售股建議（惟本公司董事可就零碎配額或就任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，作出彼等認為必須或適宜取消若干股東在此方面之權利或另作安排）。

(B) 「動議：

- (a) 在不違反下文(b)段之規定下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間（按下文之定義）內，依據一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規限，行使本公司之一切權力以購回本公司每股面值0.50港元之股份（「股份」）；
- (b) 本公司於有關期間內根據上文(a)段之批准所購回之股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦受此限制；及

## 股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及

(iii) 股東於本公司之股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」

(C) 「動議於召開本大會之通告內所列之第4(A)及第4(B)項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第4(A)項決議案所授予本公司董事行使本公司權力以配發、發行及處理本公司股本中之股份之一般性授權，致使本公司董事能依據此項一般性授權而配發或同意有條件或無條件配發之股本面值總額，可加上本公司根據上述第4(B)項決議案授予之權力以購回本公司股份之面值總額，惟此數額不得超過本決議案日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命

何國鵬

公司秘書

香港，二零零二年四月十八日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
- (3) 一份載有關於上述第4(A)至第4(C)項決議案詳情之通函已連同二零零一年年報寄予各股東。

## 主席致辭

在二零零一年度內，儘管香港經濟受到美國及世界經濟的影響，增長緩慢，但本集團主要投資的中國內地，經濟一枝獨秀，取得持續的經濟高速增长。而中國正式加入世界貿易組織，為未來經濟的發展帶來巨大商機。

本年度內，本集團對資產結構和業務發展進行了有效地調整，取得明顯效果，全年之營業額達到341,976,000港元，與去年期間相比顯著增長35%經按比例調整。然而主要鑒於本集團對擁有的散裝貨輪“金豐”號進行減值虧損，減值虧損額為22,643,000港元，導致期內虧損14,825,000港元。其他主要各項業務均平穩發展，利潤貢獻逐步增加。

就業務的地域而言，本集團努力將業務重點從香港及其他地區轉入中國內地。中國內地營業額所占的比重從上年度的34.4%提高到59.5%，通過轉變業務發展的地域佈局，期寄積極參與中國內地蓬勃的經濟建設活動，分享經濟高速發展的果實。



賀平  
副主席

就業務內容而言，主要變化在於航運業有顯著收縮，其營業額所佔比重由上年度的29.1%大幅降至20.7%，而製造業和電力及熱氣供應業務則顯著增長，營業額的比重分別達到17.1%和10.7%。其他主要業務物業投資，酒店營運及金融服務的營業額的比重變化不大，分別為22.1%，15.1%及14.3%。由此可見本集團業務重組的力度相當之大，重組的目標是將業務轉向能為股東帶來穩定和理想回報的項目上去。

在二零零一年下半年度，本集團與澳洲合資經營夥伴Queensland Power Trading Corporation訂立協定，由本集團以與賬面值折讓約25%之價格



王軍  
主席

2,200,000美元，收購其所持有的新中港電力( 嵊州 ) 有限公司50%的權益，從而實現本集團100%擁有新中港電力( 嵊州 ) 有限公司的權益。而該公司則擁有位於浙江省的嵊州新中港熱電有限公司( “ 嵊州電廠 ” ) 52%之權益。本集團在收購後即獲得對嵊州電廠的絕對控股權，並已即時派駐管理人員參與該電廠之日常運營。該項收購既可為本集團帶來穩定而且較高的現金回報，亦能為未來在基礎設施方面的業務擴展奠定基礎。

自上年度本集團收購北京保利星數據光盤有限公司以來，其生產營銷均獲得穩定發展，在本年度內其產能已佔北京市的9.4%，而實際銷售量更達到北京市的16.7%，全年已取得可觀的盈利。

預計未來，中國經濟將繼續保持高速增長，成為亞太地區經濟穩定的重要力量和發展的動力。特別是在中國加入世界貿易組織後，中國市場將進一步對外開放，經濟體系將逐步與國際接軌，投資環境更加優良。中國政府也將繼續採取積極的財政政策，實施一系列有利於推動消費和投資的措施，確保國民經濟增長速度在7%以上。在這個良好的大環境下，本集團將繼續發揮“ 中國概念 ” 的優勢和特點，在控股股東中國保利集團公司支援下，積極發掘中國內地的投資機會，尋找具有良好發展潛力及穩定回報之投資項目，同時加強對現有項目之管理，努力提高經濟效益。

本集團將於近期完善業務及資產重組計劃，在原有的業務組合中，逐步加強和擴大在房地產及物業、基礎設施和文化傳媒等領域的投資，以期進一步擴寬盈利基礎，爭取穩定而理想的回報，以裨益於股東。預計在業務及資產重組計劃之基礎上，本集團未來在中國市場將取得理想的投資回報。

最後，吾等僅代表董事局向各位股東的鼎力支援及全體員工的不懈努力致以衷心感謝。



### 業務回顧

本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零一年十二月三十一日止年度之營業額為341,976,000港元,較去年期間(經按比例調整)增加35%。營業額增加是由於將電廠項目及生產DVD項目的營業額納入計算所致。本年度之虧損為14,825,000港元,出現虧損主要由於本集團對船齡已達18年之金豐號作出約22,643,000港元之減值虧損。

回顧本財政年度,香港經濟受世界經濟大氣候影響而持續低迷,情況於911事件後更甚。雖然如此,但中華人民共和國(「中國」)經濟仍保持了7%的增長速度,於亞洲區內屬一枝獨秀。伴隨著中國於二零零一年底成功加入世界貿易組織,加上預期美國經濟將於二零零二年下半年逐步復甦,本集團對香港未來一年經濟持審慎樂觀態度。

### 物業發展及投資

隨著中國經濟保持高速發展,位置優越及功能清晰的物業均能提供理想而穩定的回報。本集團投資於中國物業項目主要集中在北京及上海等中心城市及人口稠密的地區。

#### 上海證券大廈

本集團擁有位於上海浦東陸家嘴金融區內之上海證券大廈其中6層(「該物業」),面積共13,848平方米。截至二零零一年底,該物業已全部出租。年內租金收入共10,108,000港元,租金回報約3.3%。二零零一年之租金收入較去年期間增加約77%。

上海證券大廈作為上海證券交易所所在地,不僅是一個房地產投資項目及商業辦公樓宇,亦擔當中國之證券交易中心,預期該大廈具有極大之增值潛力和廣泛的市場前景。

於二零零二年度該物業中有大約三份之一面積在租約期滿後可重擬租金,隨著當前上海浦東甲級寫字樓租金持續穩步上揚,預料2002年該物業將可提供更理想之回報率。

### 保利大廈

本集團擁有75%權益的北京保利大廈有限公司，其主要資產乃座落於北京東二環路的保利大廈，總建築面積為94,649平方米，佔地面積19,088平方米，始建於一九八五年，一九九一年投入使用。保利大廈功能齊全，主體建築由甲級寫字樓、四星級酒店、劇院及配套設施構成。於二零零一年底時，保利大廈寫字樓平均出租率達97%，高於北京市甲級寫字樓92%的平均出租率，劇院出租率100%，酒店（包括餐飲及會議功能）平均出租率為94%，也比北京54家四星級以上酒店的85%平均入住率為高。

中國雖已於二零零一年年底成功加入世貿組織，但對甲級寫字樓的需求量不會馬上大幅度增加。由於二零零二年北京市甲級寫字樓的供應量有所增加，預期保利大廈之租金收入將有下滑壓力，空置率可能上升。

北京現有四星級以上酒店54家，為配合二零零八年奧運會，預期北京市之星級飯店總數會顯著增加，未來競爭將會更加激烈。

二零零一年保利大廈的營業毛利潤為47,005,000元人民幣，投資年毛利回報率為12.7%。

### 北京麗京花園

麗京花園是北京首都機場旁的大型高級歐式別墅區，於一九九二年落成，佔地面積166,843平方米。本集團於麗京花園內擁有20套別墅及37套公寓。

回顧二零零一年間，麗京花園附近有超過14個新樓盤落成，面積超過420,000平方米，令租金價格下調，於二零零一年十二月三十一日，出租率為37%。因麗京花園自一九九二年落成使用至今已屆10年，裝修及設施已較

陳舊，位置亦較偏離市中心，居住成本較高，以上種種因素均削弱市場競爭力，本集團將考慮伺機把公寓單位出售。

### 電廠項目

本集團於回顧財政年度期間持有嵊州新中港熱電有限公司（「嵊州熱電」）的權益由26%提升至52%。主要由於本集團在二零零一年十月完成收購一間澳洲電力公司持有嵊州熱電之26%實際權益後，現時持有嵊州熱電共52%權益。嵊州熱電總裝機容量為28,500千瓦，總資產約為209,825,000元人民幣，截至二零零一年十二月三十一日止，嵊州熱電應佔淨利潤為5,088,000元人民幣。

本集團亦持有太倉新海康協鑫熱電有限公司（「太倉熱電廠」）的51%權益，太倉熱電廠總裝機容量30,000千瓦，總資產約為282,627,000元人民幣，截至二零零一年十二月三十一日止，太倉熱電廠在轉撥至三項中國法定儲備前利潤為4,774,000元人民幣。

### 航運業務

二零零一年乾散貨航運業務因全球經濟不景而經歷近年之新低潮，反映乾散貨運輸行情的波羅的海指數在二零零一年底報876點，較二零零一年初下滑723點，跌幅達45.2%。回顧本財政年度，本集團航運業務在減值虧損前錄得約5,769,000港元溢利。

於二零零一年十二月三十一日，本集團擁有3艘散裝貨輪，總載重量為180,000噸，其中金豐號已達18年之高齡。為了減低船隊之平均船齡，本集團已於二零零二年三月份簽訂協議備忘錄，將金豐號售予一第三者買家，作價35,685,000港元。本集團亦因此於回顧財政年度內對金豐號作出約22,643,000港元之減值虧損準備。在出售金豐號後，航運業於本集團業務中的比重將進一步降低。

### 保利星數據光盤公司(「保利星」)

本集團持有北京保利星66%的權益,截至二零零一年十二月三十一日止,保利星溢利總額為8,994,000元人民幣,本集團應佔溢利為5,936,000元人民幣。

保利星目前已具有2條CD生產線及2條DVD生產線,

### 保險業務

本公司與瑞士豐泰保險集團分別持有豐泰保險(亞洲)有限公司(「豐泰亞洲」)48%及52%股權。豐泰亞洲於香港註冊成立,其核心業務主要是透過上海分公司在該地區發展非壽險保險業務。

豐泰亞洲於本財政年度之營業額約為49,000,000港元,年內錄得約2,600,000港元虧損。中國成功加入世界貿易組織後,中國保險市場將逐步開放,本公司搶先與國際著名的保險公司組成策略聯盟。本集團與瑞士豐泰保險集團發揮各自的優勢,開拓中國的保險業務,將會有廣泛之市場前景。

### 策略性投資

於二零零一年十二月三十一日,本集團持有保興投資控股有限公司(「保興」)約46%之股權,保興的主要業務為製造與買賣化學纖維、物業投資、證券投資及融資服務。於本回顧財政年度,保興錄得年度虧損26,070,000港元。

### 流動資金及資本結構

二零零一年十二月三十一日,本集團之股東資金合共為2,215,000,000港元(二零零零年十二月三十一日:2,223,000,000港元)。二零零一年十二月三十一日之每股資產淨值為2.73港元(二零零零年十二月三十一日:2.71港元)。二零零一年十二月三十一日,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31.7%(二零零零年十二月三十一日:16%)。

於二零零一年十二月三十一日本集團尚未償還之銀行貸款為352,779,000港元。按到期日分類,在一年內償還為162,042,000港元(46%),在第二年償還為149,436,000港元(42%),在第二至第五年償還為41,301,000港元(12%)。若按幣值分類,人民幣銀行貸款為232,230,000港元(66%),美元銀行貸款為120,549,000港元(34%)。

本集團三分之二銀行貸款以固定息率計息，而餘下三分之一則以浮動息率計息。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。

二零零一年十二月三十一日，本集團之營運資金為61,000,000港元，現金結餘為187,000,000港元（二零零零年十二月三十一日則分別為215,000,000港元及369,000,000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。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收益與外匯開支，將外匯風險減至最低。此外，由於港元與美元掛滙，加上港元與人民幣匯率之波動甚小，本集團相信外匯風險並不重大。

### 資產抵押

二零零一年十二月三十一日，28,580,000港元（二零零零年十二月三十一日：13,407,000港元）之銀行存款，約312,000,000港元（二零零零年十二月三十一日：約301,725,000港元）之本集團若干投資物業、賬面總值共約1,224,825,000港元（二零零零年十二月三十一日：1,000,067,000港元）之其他物業權益及船舶，以及若干附屬公司及一聯營公司股份經已抵押，作為本集團所獲信貸擔保。

### 或然負債

於二零零一年十二月三十一日，本集團就本公司若干附屬公司獲授之銀行信貸向一間銀行提供約120,000,000港元（二零零零年十二月三十一日：142,000,000港元）之擔保。

於二零零一年十二月三十一日，本集團就有意收購本集團一間共同控制企業發展之物業之買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元（二零零零年十二月三十一日：14,300,000港元）之擔保。

### 僱員

二零零一年十二月三十一日,本集團約有1,000名僱員,年內酬金約57,000,000港元。本集團為僱員提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、購股權及醫療保險等各類福利,亦在需要時提供培訓。

### 展望

面對不斷變化的經濟,本集團會繼續採取審慎及穩健的經營策略。在現有經營項目方面,本集團將進一步加大經營管理力度,提高經營管理質素,加強風險管理,減低經營成本,從而使本集團的企業管理更趨完善。在投資新項目方面,本集團將繼續採取審慎的態度,項目必須具備回報吸引、收入穩定及風險。





## 董事個人簡介

### 獨立非執行董事

姚剛太平紳士，七十七歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司之審核委員會主席。姚先生為現任新昌營造集團有限公司及星島集團有限公司董事，彼亦為Thomas Melvin Laffin Charitable Foundation Ltd. 之主席。

葉振忠，四十五歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。葉先生為執業律師，彼亦為保興及辛康海聯(控股)有限公司之獨立非執行董事。

林德成，四十一歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。林先生持有工商管理學士及碩士學位。彼在會計財務界具21年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為亞洲資源運輸控股有限公司董事，彼亦為保興、東方魅力集團有限公司及新協城市建築有限公司之獨立非執行董事。

董事會謹提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零一年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司為一間投資控股公司,其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務,分別載於財務報表附註44、18及19。

### 業績

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之業績,載於本年報第28頁之綜合收益表內。

董事建議不派發任何股息。

### 股本

年內,本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回若干股份,並隨即註銷該等股份。詳情載於財務報表附註26。董事認為,由於本公司股份之買賣價較每股資產淨值出現折讓,購回股份可增加本公司之每股資產淨值。

本公司股本之上述及其他變動詳情載於財務報表附註26。

### 投資物業及酒店物業

於二零零一年十二月三十一日,本集團之投資物業及酒店物業分別經一間獨立專業物業估值師行按公開市值之基準重估為775,200,000港元及608,400,000港元。重估投資物業增值2,375,000港元已計入綜合收益表。酒店物業重估增值20,423,000港元,其中9,660,000港元(已扣除少數股東權益3,220,000港元)及7,543,000港元已分別計入酒店物業重估儲備及綜合收益表。

## 投資物業及酒店物業(續)

本集團於二零零一年十二月三十一日之投資物業及酒店物業詳情,分別載於財務報表附註12及13。

## 物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於年內之變動詳情,載於財務報表附註14。

## 董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期,本公司之董事如下:

### 執行董事:

王 軍(主席)

賀 平(副主席)

李世亮(董事總經理)

謝大同

李同舟

姬 軍

(於二零零一年五月三十一日辭任)

### 獨立非執行董事:

姚 剛 太平紳士

葉振忠

(於二零零一年一月十日委任)

林德成

(於二零零一年一月十日委任)

廖烈智

(於二零零一年四月十日辭任)

根據本公司之組織章程細則第99及116條,李世亮、謝大同及姚剛太平紳士諸位先生將退任,並符合資格及願意膺選連任。

每位非執行董事之任期直至彼根據本公司組織章程細則輪值告退止。

### 董事及董事服務合約(續)

擬於應屆股東週年大會提名膺選連任之董事,並無與本公司或任何附屬公司訂立不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 認股權

本公司於一九九三年六月十六日採納並將於二零零三年六月十五日失效之認股權計劃(「新海康認股計劃」),主要為策勵董事及合資格僱員。根據新海康認股計劃,本公司可授予本公司或其附屬公司之董事及僱員可認購本公司股份之認股權,每批認股權之代價為1港元。建議授出之認股權須於授出日期起計三十日內接受。認股權可在頒授日期後一年起行使,並在頒授日期後四年到期,唯不可遲於頒授日期後十年。授出可認購認股權之數額最多不可超過不時已發行股本之10%(但不包括按新海康認股計劃而經已配發及發行之股份總數)。

認股權行使價由本公司董事釐定,不可高於本公司股份於授出日期當日之面值,或股份於授出日期前五個交易日平均收市價之80%(以較高者為準)。

於二零零一年十二月三十一日,根據新海康認股計劃授出可認購股份之認股權的尚未行使數目為74,405,000股,佔當日本公司已發行股份9.2%。倘未獲本公司股東之預先批准,根據新海康認股計劃所授出可認購股份的認股權之總數不可超過不時已發行股本之10%。

## 董事會報告

### 認股權(續)

本公司之認股權在年內之變化如下：

	頒授日期	每股行使價 港元	新海康認股計劃可認購之股份數目		
			於二零零一年		於二零零一年
			一月一日 尚未行使 之數目	於年內失效 之認股權數目	十二月三十一日 尚未行使 之數目
<b>第一類：董事</b>					
王軍	一九九七年九月三日	5.175	6,000,000	—	6,000,000
	一九九八年六月五日	1.37	4,500,000	—	4,500,000
	二零零零年十一月三十日	0.74	5,000,000	—	5,000,000
賀平	一九九七年九月三日	5.175	6,000,000	—	6,000,000
	一九九八年六月五日	1.37	4,500,000	—	4,500,000
	二零零零年十一月三十日	0.74	5,000,000	—	5,000,000
李世亮	二零零零年十一月三十日	0.74	5,000,000	—	5,000,000
謝大同	一九九七年九月三日	5.175	4,800,000	—	4,800,000
	一九九八年六月五日	1.37	3,000,000	—	3,000,000
	二零零零年十一月三十日	0.74	4,000,000	—	4,000,000
姬軍(附註)	一九九七年九月三日	5.175	3,600,000	—	3,600,000
	一九九八年六月五日	1.37	2,000,000	—	2,000,000
	二零零零年十一月三十日	0.74	3,000,000	—	3,000,000
			56,400,000	—	56,400,000
附註：姬軍先生已於二零零一年五月三十一日辭任本公司之董事，但彼仍留任本公司若干附屬公司的董事					
<b>第二類：僱員</b>	一九九七年九月三日	5.175	11,760,000	(960,000)	10,800,000
	一九九八年六月五日	1.37	3,000,000	—	3,000,000
	二零零零年十一月三十日	0.74	4,935,000	(730,000)	4,205,000
			19,695,000	(1,690,000)	18,005,000
<b>總數</b>			76,095,000	(1,690,000)	74,405,000

### 認股權(續)

除於上文所披露者外,本公司或其任何控股公司或同系附屬公司或附屬公司,於年內任何時間均無訂立任何安排,致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲益,而本公司董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女,亦無擁有或行使任何可認購本公司證券之權利。

### 董事之證券權益

於二零零一年十二月三十一日,新海康之聯營公司保興投資控股有限公司(「保興」)

童屏蟒筐

## 董事之證券權益(續)

授出之認股權可在頒授日期起行使,並在頒授日期後十年到期。

除上文及「購股權」一節所披露者外,於二零零一年十二月三十一日,本公司之董事、主要行政人員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(公開權益)條例(「公開權益條例」))之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益,而須列入根據公開權益條例第29條而存置之登記冊內,或須遵照聯交所證券上市規則(「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。

## 主要股東

於二零零一年十二月三十一日,按本公司根據公開權益條例第16(1)條而存置之登記冊所載,下列人士擁有本公司已發行股本10%或以上之權益:

股東名稱	實益持有之普通股數目
Congratulations Company Ltd.	169,745,000
Source Holdings Limited(附註1)	328,485,560
Ting Shing Holdings Limited(附註2)	498,230,560
嶸高貿易有限公司(附註3)	537,678,036
中國保利集團公司(附註4)	537,678,036

### 主要股東(續)

附註:

1. 根據公開權益條例,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. 根據公開權益條例,由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司(即Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.)間接持有股份,因此被視為持有498,230,560股股份之權益。
3. 根據公開權益條例,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537,678,036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,根據公開權益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二零零一年十二月三十一日擁有本公司已發行股本10%或以上之任何其他權益。

### 關連交易

年內須予披露之關連交易之詳情,載於財務報表附註43。於該等交易並無擁有權益之董事認為有關交易乃按一般商業條款及於本集團日常及一般業務中進行。

### 董事於合約之權益

於本年度結束時或年內任何時間,本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司並無參與訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。



### 主要客戶及供應商

年內,本集團最大五個客戶所佔之銷售總額,及本集團最大五個供應商所佔之購貨總額,皆分別少於本集團銷售額及購貨額之30%。

### 公司監管

本公司董事認為,本公司於截至二零零一年十二月三十一日期間均一直遵守上市規則附錄十四所載之「最佳應用守則」。

### 核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘德勤 關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

董事會代表

李世亮

董事總經理

香港,二零零二年四月十八日





## 綜合收益表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
營業額	4	341,976	188,693
銷售成本		<u>(158,766)</u>	<u>(81,167)</u>
毛利		183,210	107,526
其他收入		4,029	1,080
行政開支		(132,218)	(75,193)
無形資產攤銷		(5,748)	—
遞延特許權收入攤銷		14,953	11,215
物業、機器及設備減值虧損	14	(22,643)	—
投資物業之重估增值(減值)		2,375	(26,949)
酒店物業之重估增值(減值)		7,543	(7,543)
應收短期貸款準備		(5,923)	(7,000)
其他投資之未變現虧損		(3,461)	(19,108)
商譽減值虧損	28	<u>(6,948)</u>	<u>—</u>
經營溢利(虧損)	5	35,169	(15,972)
融資成本	8	(18,123)	(15,541)
分佔聯營公司虧損		(11,695)	(7,783)
分佔共同控制企業虧損		<u>(6,199)</u>	<u>(8,163)</u>
除稅前虧損		(848)	(47,459)
稅項	9	<u>(1,919)</u>	<u>(1,692)</u>
未計少數股東權益前虧損		(2,767)	(49,151)
少數股東權益		<u>(12,058)</u>	<u>(3,497)</u>
本年度/期間虧損		<u><u>(14,825)</u></u>	<u><u>(52,648)</u></u>
股息	10	<u>—</u>	<u>16,705</u>
每股基本虧損	11	<u><u>(1.8) 仙</u></u>	<u><u>(6.4) 仙</u></u>

# 綜合資產負債表

於二零零一年十二月三十一日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	775,200	772,825
酒店物業	13	608,400	587,977
物業、機器及設備	14	992,953	691,991
無形資產	15	12,948	5,580
負商譽	17	(15,593)	—
於聯營公司之權益	18	374,470	311,087
於共同控制企業之權益	19	47,654	106,343
證券投資	20	87,403	87,515
		<b>2,883,435</b>	<b>2,563,318</b>
<b>流動資產</b>			
船舶物料		1,121	1,260
存貨	21	14,843	7,574
應收貿易及其他賬款	22	115,688	84,987
應收短期貸款	23	32,710	26,508
應收一聯營公司款項		—	94
證券投資	20	91,034	27,056
已抵押銀行存款		28,580	13,407
銀行結存、存款及現金		187,245	369,550
		<b>471,221</b>	<b>530,436</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	24	241,983	171,637
物業租金按金		3,474	7,454
稅項		2,551	2,180
銀行貸款 — 一年內到期	25	162,042	133,833
		<b>410,050</b>	<b>315,104</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>61,171</b>	<b>215,332</b>
		<b>2,944,606</b>	<b>2,778,650</b>



# 資產負債表

於二零零一年十二月三十一日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	16	2,037,554	1,962,638
於一聯營公司之投資	18	77,060	78,102
		<u>2,114,614</u>	<u>2,040,740</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其他賬款		680	21,572
應收一聯營公司款項		—	94
投資證券	20	26,786	—
銀行結存、存款及現金		42,893	111,812
		<u>70,359</u>	<u>133,478</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款		2,700	1,630
		<u>67,659</u>	<u>131,848</u>
<b>流動資產淨額</b>			
		<u>2,182,273</u>	<u>2,172,588</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	405,392	410,578
儲備	28	1,573,843	1,562,098
		<u>1,979,235</u>	<u>1,972,676</u>
<b>非流動負債</b>			
其他借款	29	30,290	31,477
應付附屬公司款項	30	172,748	168,435
		<u>203,038</u>	<u>199,912</u>
		<u>2,182,273</u>	<u>2,172,588</u>

賀平  
副主席

李世亮  
董事總經理

**綜合經確認盈虧表**  
截至二零零一年十二月三十一日止年度

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
酒店物業之重估增值(減值)	9,660	(11,623)
換算海外業務時之淨兌差額	(48)	—
並無於收益表確認之溢利(虧損)	9,612	(11,623)
年度 / 期間虧損	(14,825)	(52,648)
經確認虧損總額	(5,213)	(64,271)
於儲備撇銷因收購下列項目時產生之商譽：		
— 附屬公司	—	(12,319)
— 一聯營公司	—	(4,364)
	(5,213)	(80,954)
由於會計政策之變動而產生之前期調整(附註2)		
於二零零零年四月一日之累計溢利增加		16,705



# 綜合現金流動表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
經營業務所得現金淨額	33	<u>45,137</u>	<u>11,350</u>
投資回報及融資費用			
已付利息		(18,123)	(15,541)
已付一附屬公司少數股東之股息		(8,377)	—
已付股息		—	(16,705)
投資回報及融資費用所耗現金淨額		<u>(26,500)</u>	<u>(32,246)</u>
稅項			
已付中國所得稅		(2,712)	(767)
獲退(已付)還香港利得稅		46	(2)
稅項所耗現金淨額		<u>(2,666)</u>	<u>(769)</u>
投資活動			
於聯營公司之投資		(76,227)	(78,102)
購買物業、機器及設備		(54,548)	(38,814)
三個月後到期之銀行存款增加		(39,000)	—
購買無形資產		(13,116)	—
已抵押銀行存款增加		(12,432)	(864)
收購附屬公司(已扣除所買入之現金及等同現金)	34	(8,957)	(11,110)
來自一聯營公司控股公司之退款		1,042	—
出售物業、機器及設備所得款項		308	36
出售投資證券所得款項		112	56
向共同控制企業還款(墊款)		7	(3,557)
增加投資物業		—	(18,678)
購買投資證券		—	(18,000)
增加酒店物業		—	(4,372)
投資活動所耗現金淨額		<u>(202,811)</u>	<u>(173,405)</u>
融資前所耗現金淨額		<u>(186,840)</u>	<u>(195,070)</u>

## 綜合現金流動表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
<b>融資</b>	35		
償還貸款		(198,951)	(94,263)
購回股份		(9,896)	(16,680)
新增貸款		153,759	31,477
來自一附屬公司少數股東注資		20,623	—
發行股份開支		—	(1,836)
發行股份所得款項		—	208,500
<b>融資(所耗)所得現金淨額</b>		<b>(34,465)</b>	127,198
<b>現金及等同現金之減少</b>		<b>(221,305)</b>	(67,872)
<b>現金及等同現金承前</b>		<b>369,550</b>	437,422
<b>現金及等同現金轉下</b>		<b>148,245</b>	369,550
<b>現金及等同現金結餘分析</b>			
銀行結存及現金		93,965	103,586
於三個月內到期之銀行存款		54,280	265,964
		<b>148,245</b>	369,550

## 1. 一般資料

本公司乃在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

董事認為，本公司之最終控股公司為中國保利集團公司（「中國保利」），該公司為一間於中華人民共和國（「中國」）成立之國有企業。除本集團之成員公司外，中國保利及其聯號公司在以下均稱為中國保利集團。

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事船務、酒店營運、物業投資及管理、證券投資、金融服務及一般貿易等業務。

由於本集團之大部份業務乃於中國經營，該等業務必須根據法例採納十二月三十一日為財政年度結算日，故此董事會於上一財政期間決定將本公司之財政年度結算日改為十二月三十一日。因此，綜合收益表，綜合經確認盈虧表，綜合現金流動表及相關附註之比較數字僅涉及二零零零年四月一日至二零零零年十二月三十一日九個月期間，可能不適用於比較本年度之數額。然而，董事會相信本公司將財政年度結算日改為十二月三十一日便利本集團編撰未來會計期間之綜合財務資料。

## 2. 採納會計實務準則 / 會計政策變動

本年度，本集團首次採納香港會計師公會若干新頒佈及經修訂會計實務準則。採納該等準則致使本集團之會計政策出現若干變動。該等經修訂會計政策載於附註3。此外，新頒佈及經修訂會計實務準則使本集團須遵守額外及經修訂之披露規定，而該等財務報表已遵守有關規定。過往年度之比較數字已重列，以達到呈報一致。

採納該等新頒佈及經修訂會計實務準則，導致本集團會計政策出現以下變動，對本期間及過往期間呈報之數額有所影響。

## 2. 採納會計實務準則 / 會計政策變動(續)

### 結算日後擬派或宣派股息

根據會計實務準則第9號結算日後事項(經修訂),結算日後擬派或宣派之股息並不會於結算日確認為負債,而於財務報表附註披露。有關會計政策之變動有追溯力,導致須作出前期調整,將二零零零年四月一日之累計溢利增加16,705,000港元。

### 商譽

本年度,本集團採納會計實務準則第30號業務合併,選擇不重列之前對銷儲備之商譽。因此,於二零零一年一月一日前因收購產生之商譽撥入儲備,待於出售有關附屬公司或確定商譽出現減值時在收益表扣除。

於二零零一年一月一日後因收購產生之商譽乃撥充資本,並於其估計使用年期攤銷。於二零零一年一月一日後因收購產生之負商譽乃呈報為資產減少,並會按導致商譽數額產生之情況之分析計入收益。

## 3. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計準則以歷史成本編撰,並已就投資物業、酒店物業與證券投資之估值作出調整。本集團所採納之主要會計政策如下:

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

年 / 期內收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業之業績已分別視乎情況自實際收購生效日期起計入或計至實際出售生效日期為止,列入綜合收益表。

本集團公司間之所有重大交易及結餘已於綜合賬目時抵銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽

商譽指收購代價超逾本集團於收購當日應佔有關附屬公司可分拆資產淨值之公平值之數額。

於二零零一年一月一日前因收購產生之商譽乃撥入儲備，待於出售有關附屬公司或確定商譽而出現減值時在收益表扣除。

於二零零一年一月一日後因收購產生之商譽乃撥充資本，並於其可使用年期攤銷。收購聯營公司產生之商譽乃計入該聯營公司之面值。

#### 負商譽

負商譽指本集團於收購當日應佔有關附屬公司可分拆資產淨值之公平值超逾收購代價之數額。

因收購產生之負商譽乃呈報為資產減少，並會按導致商譽數額產生之情況之分析於收益賬撇減。

倘出現負商譽乃由於收購當日預計將出現之虧損或開支而產生，則會在有關虧損或開支出現之期間於收益表中撇銷。其餘負商譽則按可個別分辨之所收購而可折舊之資產之平均剩餘可使用年期以直線法確認為收益。倘負商譽之數額超過可個別分辨之所收購非貨幣資產公平總價，則一律即時確認為收益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於附屬公司之投資

附屬公司為本公司直接或間接持有其超過半數已發行或註冊股本，或控制其超過半數投票權，或本公司可控制其董事會或同等監管組織組成之企業。

於附屬公司之投資乃按成本值減除任何已確認減值虧損入賬。

#### 於聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團分佔年內其聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表，於聯營公司之權益按本集團分佔聯營公司資產淨值加上收購之已付溢價減任何已確認減值虧損後入賬。

本公司乃按年內已收及應收股息而將聯營公司業績入賬。於本公司資產負債表，於聯營公司之投資按成本減已確認減值虧損入賬。

#### 合資項目

合營項目指本集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，而該活動乃受各合資方共同控制，任何一方均無擁有單方面之控制權。

#### 共同控制企業

共同控企業指以合資安排另行成立之獨立企業，其每名合資方於該企業均擁有權益。

本集團於共同控制企業之權益乃按本集團應佔有關共同控制企業之資產淨值計入綜合資產負債表。本集團所佔共同控制企業收購後業績則計入綜合收益表。

當本集團與共同控制企業交易時，未變現盈虧乃按本集團於有關合資項目之權益為限撇銷，惟顯示已轉讓資產出現減值之未變現虧損除外。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 其他合資安排

其他合資方式之投資,但不會導致本集團與其他合資方共同擁有控制之公司,將入賬列為附屬公司(本集團可控制其董事會或同等監管組織)、聯營公司(本集團可行使重要影響力)或證券投資(本集團未能行使控制權或重要影響力)。

#### 證券投資

證券投資乃按交易日期基準入賬,並先按成本計算。

於其後之申報日期,本集團已表明有意及能夠持至到期之債務證券(持至到期債務證券)乃按已攤銷成本減任何經確認減值計算,以反映其不可收回之款項。收購持至到期債務證券所產生任何折讓或溢價之全年攤銷,會與投資工具年期之其他應收投資收入累積計算,使各期間所確認之收益均有固定之投資回報。

持至到期債務證券以外之投資均列為證券投資或其他投資。

證券投資乃按明確長期策略而持有之證券,在購買日期後之報告日期按成本減任何減值(暫時性質者除外)入賬。

其他投資按公平價值計算,而未變現盈虧計入年度/期內之溢利或虧損淨額。

#### 收入之確認

貨品銷售於貨品付運及擁有權轉讓後確認,而服務收入則於提供服務後確認入賬。

出售投資證券按交易日期基準確認入賬。

酒店營運及有關服務之收入在提供有關服務時確認入賬。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入之確認(續)

按經營租約出租之物業所帶來之租金收入,包括預繳之租金,乃按個別租期以直線法確認入賬。

由第三者獨家管理本集團若干資產之特許收費按有關之特許協議期限以直線法確認入賬。

利息收入乃就按未償還本金及適用利率按時間比例確認入賬。

投資之股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認入賬。

船舶租賃之租金收入按租賃期以直線法確認入賬。

#### 投資物業

投資物業指因其投資潛力而持有之已落成物業,而任何租金收入乃經公平磋商而釐定。

投資物業乃根據結算日之獨立專業估值之公開市值入賬。投資物業之價值如因重估而產生之任何增值或減值計入投資物業重估儲備或自儲備扣除。若該儲備之結餘按組合不足以抵銷減值,則該重估減值超逾投資物業重估儲備結餘之數額,會從自收益表扣除。

於出售投資物業時,有關該出售物業之投資物業重估儲備之任何結餘會撥入收益表。

除租約期剩餘年期為20年或以下者外,投資物業概無提撥折舊。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 酒店物業

酒店物業包括房地產及其整體之固定設備，乃根據結算日之獨立專業估值入賬。酒店物業價值之變動計入酒店物業重估儲備。重估酒店物業增值計入酒店物業重估儲備，除非該增值可扣除過往確認為費用之減值，則有關增值將列為收入。倘重估酒店物業時之賬面淨值減少超逾先前重估有關酒店物業之酒店物業重估儲備之餘額(如有)，則會自收益表扣除。

出售或報廢重估酒店物業之盈虧，按其出售所得與酒店物業賬面值之差額計入收益表。

其後出售或報廢重估酒店物業時，其應計之盈餘將轉至累計溢利。按二十年以上土地使用權持有之酒店物業不會就折舊及攤銷作出撥備。本集團持續對該等物業提供完善之保養及維修，而由於剩餘價值高，故董事會認為有關之折舊及攤銷並非必要。有關之保養費用在產生之年內計入收益表。

#### 物業、機器及設備

除在建工程及酒店物業外，物業、機器及設備於結算日按成本或估值減累計折舊、攤銷及累計減值虧損入賬。

先前列作投資物業之土地及樓宇按轉撥前之估值入賬。此等土地及樓宇將不再作估值。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、機器及設備(續)

在建工程按成本入賬,成本包括所有發展開支及該等項目之其他直接成本,包括撥充資本之借貸成本。於工程完成前,概不提取折舊或攤銷。工程完成後,所有成本轉至物業、機器及設備之有關類別。

租約土地之成本按租約之期間以直線法攤銷。

機動船舶之折舊,是以直線法按折舊率,於其估計可使用年限(即其首次登記日起之二十五年)內撇銷其已扣除剩餘價值之成本值。

其他固定資產之折舊乃按以下年率以直線法按其估計可使用年期撇銷其成本或估值:

樓宇	2% - 18%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
廠房及機器	6% - 23%

出售或報廢資產之盈虧按出售所得與資產賬面值之差額計入收益表。

#### 借貸成本撥充資本

收購、建造或生產合資格資產(亦即必須耗用大量時間才可作其擬定用途或銷售之資產)之直接借貸成本撥充該等資產之部份成本。在該等資產大致可供擬定用途或銷售時,有關借貸成本則不再撥充資本。於特定借款供使用於合資格資產前進行暫時投資所賺取之投資收入,在撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生時列為該年度之開支。

## 3. 主要會計政策(續)

### 減值

本集團於結算日審核其有形資產及無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘有關資產根據另一條會計實務準則以重估數額列賬，則會根據該會計實務準則將減值虧損列為重估減值。

倘其後減值虧損減少，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設資產並無於過往年度出現減值虧損而應有之賬面值。減值虧損減少會即時確認為收入，惟倘有關資產根據另一條會計實務準則以重估數額列賬，則會根據該會計實務準則將減值虧損減少列為重估增值。

### 無形資產

無形資產乃按成本減攤銷及已確認減值虧損列賬。而無形資產之成本乃按無形資產之估計可使用年期(惟不會超過18個月)以直線法攤銷。

### 船舶物料

船舶物料為船上潤滑油及燃油盤存，按成本值列賬。

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬，並按加權平均法計算。

### 退休福利計劃供款

自收益表扣除之退休福利計劃供款為本集團應付定額退休福利計劃之供款數額。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

稅項支出乃根據年 / 期內就非應課稅項目或不得抵扣項目作出調整後之業績計算。就稅務而言,若干收入及支出因會計期間不同所引致之時差在財務報表確認入賬。時差之稅務影響概以負債法於財務報表內確認為遞延稅項,並以在可見未來能實現之債務或資產為限。

#### 外幣

以港元以外貨幣進行之交易最初按交易日之滙率換算,而以該等貨幣計算之貨幣資產及負債則按結算日之滙率重新換算。因滙兌外幣而引致之溢利及虧損概計入有關期間之溢利或虧損淨額。

在綜合賬目時,本集團海外業務之資產及負債按結算日之滙率換算,而收入及支出則按有關期間之平均滙率換算。任何滙兌差額將歸類為資本,並撥入本集團之折算儲備。該等折算儲備會於出售有關業務期間確認為收入或支出。

#### 經營租約

經營租約之應付租金乃按個別之租期以直線法自收益表扣除。

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 4. 營業額

營業額指從第三者已收及應收款項淨額之總數(已扣除在中國應付之營業稅),概述如下:

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
船舶租賃收入	70,685	54,846
租金收入及物業管理	63,736	41,085
出售貨品	54,272	—
酒店營運收入	51,689	27,259
電力及熱氣銷售	36,619	—
出售其他投資所得款項	26,014	24,396
投資所得利息收入	17,062	28,474
管理費	12,000	9,000
股息收入	5,661	2,539
裝運處理費用收入	4,238	1,094
	<u>341,976</u>	<u>188,693</u>

5. 經營溢利(虧損)

# 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

## 6. 董事酬金

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
董事袍金：		
執行董事	80	60
獨立非執行董事	110	80
	<u>190</u>	<u>140</u>
執行董事之其他酬金：		
薪金及其他利益	3,538	3,772
退休福利計劃供款	204	206
	<u>3,742</u>	<u>3,978</u>
董事酬金總額	<u>3,932</u>	<u>4,118</u>

董事酬金列入以下組別：

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 董事人數	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 董事人數
無 — 1,000,000港元	8	9
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	1
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

## 7. 僱員酬金

最高薪酬五位人士之酬金總額，包括本公司之三位(二零零零年四月一日至二零零零年十二月三十一日：三位)執行董事(彼等之酬金載於上文附註6)。餘下兩位(二零零零年四月一日至二零零零年十二月三十一日：兩位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
酬金及其他利益	1,957	1,653
退休福利計劃供款	86	74
	<u>2,043</u>	<u>1,727</u>

兩名最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 僱員人數	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 僱員人數
無 — 1,000,000港元	1	2
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

年 / 期內，本集團概無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，作為吸引其加入或加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。年 / 期內，董事概無放棄任何酬金。

## 8. 融資成本

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	18,123	15,541
	<u>18,123</u>	<u>15,541</u>



## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 9. 稅項

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
開支包括：		
香港利得稅，就本年度 / 期間估計 應課稅溢利按稅率16%計算	3	19
中國所得稅	1,809	812
	<u>1,812</u>	<u>831</u>
分佔一間聯營公司之稅項	107	861
	<u>1,919</u>	<u>1,692</u>

中國所得稅乃按中國有關法規計算。

未確認遞延稅項資產之詳情載於附註37。

### 10. 股息

於截至二零零零年十二月三十一日止期間派付截至二零零零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.02元，合共港幣16,705,000元。

並無建議派付截至二零零一年十二月三十一日止年度之股息(截至二零零零年十二月三十一日止期間：無)。

### 11. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損14,825,000港元(二零零零年四月一日至二零零零年十二月三十一日：52,648,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數815,632,916股(二零零零年：826,149,334股)為基礎計算。

由於行使本公司尚未行使之購股權後將削減年 / 期內之每股虧損，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 12. 投資物業

	千港元
<b>本集團</b>	
<b>估值</b>	
於二零零一年一月一日	772,825
重估增值	<u>2,375</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u><u>775,200</u></u>

本集團投資物業已於二零零一年十二月三十一日經獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準重估。重估增值已在綜合收益表計入。

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 長期租約，位於香港	42,000	46,000
— 長期土地使用權，位於中國(附註(i))	312,000	301,725
— 中期土地使用權，位於中國(附註(ii))	421,200	425,100
	<u>775,200</u>	<u>772,825</u>

財務報表附註

**14. 物業、機器及設備**

	土地及 樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	廠房及 機器 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>							
<b>成本或估值</b>							
於二零零一年一月一日	231,277	88,194	6,777	579,294	107,479	4,605	1,017,626
收購附屬公司	113,326	—	—	—	201,435	7,050	321,811
添置	—	1,232	1,316	—	39,265	12,735	54,548
出售	—	(562)	(995)	—	(1,174)	(1,415)	(4,146)
轉賬	—	1,934	—	—	6,588	(8,522)	—
	<u>344,603</u>	<u>90,798</u>	<u>7,098</u>	<u>579,294</u>	<u>353,593</u>	<u>14,453</u>	<u>1,389,839</u>
於二零零一年十二月三十一日	344,603	90,798	7,098	579,294	353,593	14,453	1,389,839
<b>包括：</b>							
成本	201,071	90,798	7,098	579,294	353,593	14,453	1,246,307
估值 — 一九九五年	27,893	—	—	—	—	—	27,893
— 一九九七年	115,639	—	—	—	—	—	115,639
	<u>344,603</u>	<u>90,798</u>	<u>7,098</u>	<u>579,294</u>	<u>353,593</u>	<u>14,453</u>	<u>1,389,839</u>
於二零零一年十二月三十一日	344,603	90,798	7,098	579,294	353,593	14,453	1,389,839
<b>折舊及攤銷</b>							
於二零零一年一月一日	28,580	69,556	5,347	170,985	51,167	—	325,635
減值虧損	—	—	—	22,643	—	—	22,643
年度撥備	13,290	4,586	522	23,644	9,001	—	51,043
出售時撇銷	—	(506)	(764)	—	(1,165)	—	(2,435)
	<u>41,870</u>	<u>73,636</u>	<u>5,105</u>	<u>217,272</u>	<u>59,003</u>	<u>—</u>	<u>396,886</u>
於二零零一年十二月三十一日	41,870	73,636	5,105	217,272	59,003	—	396,886
<b>賬面淨值</b>							
於二零零一年十二月三十一日	<u>302,733</u>	<u>17,162</u>	<u>1,993</u>	<u>362,022</u>	<u>294,590</u>	<u>14,453</u>	<u>992,953</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>202,697</u>	<u>18,638</u>	<u>1,430</u>	<u>408,309</u>	<u>56,312</u>	<u>4,605</u>	<u>691,991</u>

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備(續)

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
上述土地及樓宇之賬面淨值包括：		
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 長期租約，位於香港	129,301	132,172
— 中期土地使用權，位於中國	112,138	—
— 長期土地使用權，位於中國(附註12(i))	61,294	70,525
	<b>302,733</b>	<b>202,697</b>

於轉撥自投資物業前，按一九九五年及一九九七年估值入賬之本集團土地及樓宇乃分別於一九九五年三月三十一日及一九九七年三月三十一日經獨立專業物業估值師按公開市價基準重估。該等物業概無再進行任何估值。

倘土地及樓宇一直並無進行重估，則該等物業應按歷史成本減累積折舊即約296,525,000港元(二零零零年：196,431,000港元)計入財務報表。

所有船舶按經營租約持有使用。

於二零零一年十二月三十一日，本集團管理層曾檢討船舶之賬面值。結果出現22,643,000港元之減值虧損，即估計售價與船舶賬面值之差額，並已於綜合收益表確認入賬。

## 15. 無形資產

	千港元
<b>本集團</b>	
<b>成本</b>	
於二零零一年一月一日	5,580
增加	13,116
於二零零一年十二月三十一日	18,696
<b>攤銷</b>	
本年度攤銷數額及於二零零一年十二月三十一日之結餘	5,748
<b>賬面淨值</b>	
於二零零一年十二月三十一日	12,948
於二零零零年十二月三十一日	5,580

無形資產指於期內向獨立第三者收購之版權。

無形資產之攤銷期由十二至十八個月不等。

董事認為，無形資產之價值不低於其賬面值。

## 16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非上市股份，按成本值	10,056	10,056
應收附屬公司款項減已確認減值虧損	2,027,498	1,952,582
	2,037,554	1,962,638

本公司之主要附屬公司於二零零一年十二月三十一日之詳情載於附註44。

應收附屬公司之款項乃無抵押及免息，且無固定還款期。由於董事認為該筆款項於結算日一年後可收回，故此將該等款項列作非流動項目。

於年度／期間結束時或年度／期間內任何時間，各附屬公司概無任何尚未償還之貸款資本。

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 17. 負商譽

	千港元
本集團	
總額	
因收購附屬公司產生之數額及於二零零一年十二月三十一日之結餘	15,826
計入收入	
本年度數額及於二零零一年十二月三十一日計入其他收益之結餘	233
	<u>15,593</u>

負商譽乃按平均年期18年(於中國成立之附屬公司之餘下經營期)以直線法攤分計入收益。

### 18. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非上市股份,按成本值	—	—	77,060	78,102
所佔聯營公司				
資產淨值:				
上市	226,825	237,349	—	—
非上市	86,371	73,738	—	—
因收購聯營公司				
產生之商譽(註)	61,274	—	—	—
	<u>374,470</u>	<u>311,087</u>	<u>77,060</u>	<u>78,102</u>
上市股份於結算日				
之市值	<u>144,602</u>	<u>123,826</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

18. 於聯營公司之權益(續)

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
註:因收購聯營公司產生之商譽		
<b>成本</b>		
因收購聯營公司產生之商譽及 於二零零一年十二月三十一日之結餘	61,274	—
<b>攤銷</b>		
本年度數額及於二零零一年 十二月三十一日之結餘	—	—
<b>賬面淨值</b>		
於二零零一年十二月三十一日	<u>61,274</u>	<u>—</u>

本集團於二零零一年十二月三十一日之主要聯營公司詳情如下:

聯營公司名稱	註冊成立地點	所佔已發行股本面值之		主要業務
		比例 本公司	本集團	
保興投資控股有限公司(「保興」)	香港	—	40.37%	投資控股、物業投資、 生產及買賣化學纖維、 金融服務及證券投資
Skywin China Limited	英屬處女群島	—	25%	投資控股、電訊系統軟件 開發及供應
豐泰保險(亞洲)有限公司(「豐泰」)	香港	48%	48%	保險業務



## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 18. 於聯營公司之權益(續)

以下詳情乃摘錄自本集團主要聯營公司保興之經審核財務報表：

年度 / 期間業績：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	<u>312,340</u>	<u>277,848</u>
除稅前及已計少數股東權益後之虧損	<u>(25,805)</u>	<u>(17,277)</u>
除稅前及已計少數股東權益後之本集團應佔虧損	<u>(10,417)</u>	<u>(7,783)</u>

財政狀況：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非流動資產	423,141	439,796
流動資產	507,749	562,100
流動負債	(314,870)	(211,131)
非流動負債	(11,139)	(134,508)
少數股東權益	<u>(43,015)</u>	<u>(68,321)</u>
資產淨值	<u>561,866</u>	<u>587,936</u>
本集團應佔資產淨值	<u>226,825</u>	<u>237,349</u>

19. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
所佔共同控制企業資產(負債)淨額	7,175	(16,661)
向共同控制企業貸款	40,479	123,004
	<b>47,654</b>	<b>106,343</b>

於二零零零年十二月三十一日之結餘包括兩間共同控制企業權益，彼等主要業務為投資電廠。本集團於二零零一年十月修訂其業務計劃後，收購其中一間企業之其餘股權及取得另一間之控制權，故該等企業自二零零一年十月起成為本集團之全資附屬公司。

於二零零一年十二月三十一日向共同控制企業作出之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零零年十二月三十一日，向共同控制企業貸款包括一筆77,200,000港元之貸款，乃根據市場利率計算利息。

本集團於二零零一年十二月三十一日間接持有之主要共同控制企業詳情如下：

共同控制企業名稱	註冊成立地點	所佔已發行註冊股本		主要業務
		面值之比例		
天津華盛房地產發展有限公司 (「天津華盛」)	中國	25%		中國天津物業發展

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 19. 於共同控制企業之權益(續)

以下詳情乃摘錄自天津華盛之經審核財務報表：

	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
年度 / 期間業績：		
營業額	<u>10,484</u>	<u>48,749</u>
除稅前及已計少數股東權益後之虧損	<u>(36,732)</u>	<u>(47,803)</u>
除稅前及已計少數股東權益後之本集團所佔虧損	<u>(9,183)</u>	<u>(11,951)</u>
財政狀況：		
非流動資產	50	195
流動資產	203,353	264,062
流動負債	(9,838)	(47,386)
非流動負債	<u>(164,865)</u>	<u>(324,986)</u>
資產(負債)淨值	<u>28,700</u>	<u>(108,115)</u>
本集團所佔資產(負債)淨值	<u>7,175</u>	<u>(27,029)</u>

20. 證券投資

	持至到期		投資證券		其他投資		總計	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本集團								
股本證券：								
上市	—	—	86,468	86,468	78,634	27,056	165,102	113,524
非上市	—	—	—	—	13,335	935	13,335	935
	—	—	86,468	86,468	91,969	27,991	178,437	114,459
債務證券：								
非上市	—	112	—	—	—	—	—	112
總計：								
於香港上市	—	—	86,468	86,468	78,634	27,056	165,102	113,524
非上市	—	112	—	—	13,335	935	13,335	1,047
	—	112	86,468	86,468	91,969	27,991	178,437	114,571
上市證券之市值	—	—	52,480	57,108	78,634	27,056	131,114	84,164
為呈報所作賬面值之 分析如下：								
流動	—	—	—	—	91,034	27,056	91,034	27,056
非流動	—	112	86,468	86,468	935	935	87,403	87,515
	—	112	86,468	86,468	91,969	27,991	178,437	114,571
本公司								
流動投資：								
上市股本證券	—	—	—	—	26,786	—	26,786	—
上市證券之市值	—	—	—	—	26,786	—	26,786	—

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 21. 存貨

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
原材料	12,675	5,922
在製品	29	81
製成品	2,139	1,571
	<u>14,843</u>	<u>7,574</u>

### 22. 應收貿易及其他賬款

本集團訂有政策給予貿易客戶30至90天不等之信貸期。應收貿易及其他賬款項目中包括應收貿易賬款54,910,000港元(二零零零年:14,188,000港元),按賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
零至30天	23,452	10,042
31天至90天	11,990	1,708
超過90天	19,468	2,438
	<u>54,910</u>	<u>14,188</u>

### 23. 應收短期貸款

二零零零年十二月三十一日之短期貸款包括借予一共同控制企業之免息股東貸款15,912,000港元。該款項乃於年內本集團收購該企業之其餘股權時撥充資本,作為投資(附註34)。

**24. 應付貿易及其他賬款**

應付貿易及其他賬款包括應付貿易賬款49,001,000港元(二零零零年:22,780,000港元),按賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
零至30天	<b>26,043</b>	11,727
31天至90天	<b>1,685</b>	4,169
<b>26,043</b>		

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 26. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零零年四月一日、二零零零年 十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日	<u>1,200,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零零年四月一日	696,257,200	348,129
發行股份(附註i)	139,000,000	69,500
購回股份及註銷(附註ii)	<u>(14,102,000)</u>	<u>(7,051)</u>
於二零零零年十二月三十一日	821,155,200	410,578
購回股份及註銷(附註iii)	<u>(10,372,000)</u>	<u>(5,186)</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>810,783,200</u>	<u>405,392</u>

## 26. 股本(續)

年 / 期內, 本公司股本出現以下變動:

- (i) 二零零零年三月, 中國保利集團之全資附屬公司 Congratulations Company Ltd. (「Congratulations」) 與一配售代理訂立協議(「配售協議」), 以每股1.50港元之價格向一獨立第三者配售49,600,000股每股面值0.50港元之本公司現有股份(「配售」), 相等於本公司當時已發行股本7.12%。

Congratulations 同意待完成配售協議及達成其他條件後以每股1.50港元之價格認購139,000,000股每股面值0.50港元之本公司新股份(「認購」), 相等於本公司當時之股本19.96%, 亦相等於經根據認購而發行新股份擴大後之本公司已發行股本16.64%。認購所得款項淨額約為206,000,000港元, 將用作本集團之一般營運資金, 並於時機適合時用作擴充本集團業務及日後投資之資金。

配售及認購已於二零零零年四月完成。根據認購而發行之新股份在各方面均與當時之已發行股份享有同等權益。

- (ii) 截至二零零零年十二月三十一日止期間, 本公司在聯交所購回其若干股份如下:

購回之月份	購回之普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零零年九月	2,542,000	1.40	1.18	3,481
二零零零年十月	5,580,000	1.23	1.12	6,570
二零零零年十一月	4,712,000	1.24	1.03	5,298
二零零零年十二月	1,268,000	1.12	0.96	1,331
	14,102,000			16,680

購回之股份在購回後隨即註銷, 因此本公司之已發行股本已扣減有關數額。購回時應付之溢價自累計溢利賬項中扣除。



## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 26. 股本(續)

(iii) 截至二零零一年十二月三十一日止年度,本公司在聯交所購回其若干股份如下:

購回之購回月份	普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零一年一月	1,435,000	1.18	1.04	1,608
二零零一年三月	2,199,000	1.12	0.95	2,275
二零零一年七月	3,688,000	1.02	0.89	3,413
二零零一年八月	498,000	0.92	0.90	454
二零零一年九月	316,000	0.73	0.71	228
二零零一年十月	2,236,000	0.93	0.70	1,918
	<u>10,372,000</u>			<u>9,896</u>

購回之股份在購回後隨即註銷,因此本公司已扣除有關數額之已發行股本已扣減有關數額。購回時應付之溢價自累計溢利賬項中扣除。

(iv) 本公司之附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 27. 認股權

於二零零一年十二月三十一日,按本公司之認股權計劃可認購股份之尚未行使購股權如下:

頒授日期	行使期	每股行使價 港元	認股權可認購之 股份數目
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	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	1.370	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	0.740	26,205,000
			<u>74,405,000</u>

28. 儲備

	股份 溢價 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	淨兌折算儲備 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	總計 千港元
<b>本集團</b>									
於二零零零年四月一日									
— 原來列值	1,321,079	11,623	2,594	2,038	(42,406)	1,441	586	468,721	1,765,676
— 前期調整(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	16,705	16,705
— 重列	1,321,079	11,623	2,594	2,038	(42,406)	1,441	586	485,426	1,782,381
因收購附屬公司產生之商譽	—	—	—	—	(12,319)	—	—	—	(12,319)
因收購一間聯營公司產生之商譽	—	—	—	—	(4,364)	—	—	—	(4,364)
發行股份所產生之溢價	139,000	—	—	—	—	—	—	—	139,000
發行股份開支	(1,836)	—	—	—	—	—	—	—	(1,836)
重估減值	—	(11,623)	—	—	—	—	—	—	(11,623)
股份購回及註銷:									
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	(9,629)	(9,629)
— 轉撥	—	—	—	7,051	—	—	—	(7,051)	—
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(52,648)	(52,648)
股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	—	(16,705)	(16,705)
於二零零零年十二月三十一日	1,458,243	—	2,594	9,089	(59,089)	1,441	586	399,393	1,812,257
重估增值	—	9,660	—	—	—	—	—	—	9,660
股份購回及註銷:									
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	(4,710)	(4,710)
— 轉撥	—	—	—	5,186	—	—	—	(5,186)	—
轉撥	—	—	—	—	—	2,726	—	(2,726)	—
分佔海外業務之折算儲備	—	—	(48)	—	—	—	—	—	(48)
於收益表確認之商譽減值	—	—	—	—	6,948	—	—	—	6,948
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(14,825)	(14,825)
於二零零一年十二月三十一日	1,458,243	9,660	2,546	14,275	(52,141)	4,167	586	371,946	1,809,282
<b>本公司</b>									
於二零零零年四月一日									
— 原來列值	1,321,079	—	—	2,038	—	—	—	94,691	1,417,808
— 前期調整(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	16,705	16,705
— 重列	1,321,079	—	—	2,038	—	—	—	111,396	1,434,513
發行股份所產生之溢價	139,000	—	—	—	—	—	—	—	139,000
發行股份開支	(1,836)	—	—	—	—	—	—	—	(1,836)
股份購回及註銷:									
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	(9,629)	(9,629)
— 轉撥	—	—	—	7,051	—	—	—	(7,051)	—
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	16,755	16,755
股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	—	(16,705)	(16,705)
於二零零零年十二月三十一日	1,458,243	—	—	9,089	—	—	—	94,766	1,562,098
股份購回及註銷:									
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	(4,710)	(4,710)
— 轉撥	—	—	—	5,186	—	—	—	(5,186)	—
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	16,455	16,455
於二零零一年十二月三十一日	1,458,243	—	—	14,275	—	—	—	101,325	1,573,843

## 28. 儲備(續)

本集團之累計溢利包括一間聯營公司之保留虧損約18,670,000港元(二零零零年:6,975,000港元)及共同控制企業所佔之虧損約41,405,000港元(二零零零年:35,206,000港元)。

中國法定儲備乃根據有關中國法律適用於本集團在中國之附屬公司、聯營公司及共同控制企業所要求設立之儲備。

年內,本集團管理層曾參考由一附屬公司經營之業務而檢討商譽之賬面值。有關附屬公司從事船舶租賃,而基於按附註14所述就船舶之已確認減值虧損,有關該附屬公司之所有商譽6,948,000港元被視為出現減值,並已於綜合收益表撇銷。

本公司於二零零一年十二月三十一日之可供分派儲備約為101,300,000港元(二零零零年:94,800,000港元)之累計溢利。

## 29. 其他借貸

該款項乃由本公司所佔豐泰41.666%權益作為抵押,單息年率6厘,並須於二零一零年十一月二十一日償還。

## 30. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。由於董事認為該款項不大可能於結算日後十二個月內償還,故此列為非流動項目。

**31. 一同系附屬公司貸款**

該貸款為無抵押、免息及於保利大廈合資期屆滿時償還(附註12(i))。

**32. 遞延特許權收入**

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
承前未攤銷特許權收入	104,673	115,888
減：經確認特許權收入	(14,953)	(11,215)
	<b>89,720</b>	<b>104,673</b>

特許權收入乃根據一項協議而向中國保利集團收取。根據該協議，中國保利集團須於一九九八年一月向本集團支付160,000,000元人民幣，以取得獨家管理本集團位於中國北京保利大廈物業權益之管理權，為期十年。

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 33. 除稅前虧損與經營業務所得現金淨額之對賬

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
除稅前虧損	(848)	(47,459)
利息支出	18,123	15,541
分佔聯營公司業績	11,695	7,783
分佔共同控制企業業績	6,199	8,163
計入負商譽	(233)	—
遞延特許權收入攤銷	(14,953)	(11,215)
無形資產攤銷	5,748	—
商譽減值虧損	6,948	—
物業、機器及設備折舊及攤銷	51,043	27,138
投資物業之重估(增值)減值	(2,375)	26,949
酒店物業之重估(增值)減值	(7,543)	7,543
物業、機器及設備之減值虧損	22,643	—
出售物業、機器及設備之虧損	1,403	3,365
應收短期貸款準備	5,923	7,000
其他投資之未變現虧損	3,461	19,108
船舶物料之減少(增加)	139	(169)
存貨之增加	(893)	(105)
應收貿易及其他賬款之減少(增加)	65,035	(29,152)
應收短期貸款之增加	(28,037)	(3,952)
應收一聯營公司款項之減少	94	2,906
其他投資之增加	(67,439)	(23,960)
應付貿易及其他賬款之(減少)增加	(27,016)	3,036
物業租金按金之減少	(3,980)	(1,170)
經營業務所得現金淨額	<u>45,137</u>	<u>11,350</u>



## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 34. 收購附屬公司(續)

年內收購之附屬公司使本集團之經營現金流量淨額增加約79,500,000港元。投資回報及融資償還支出增加約1,600,000港元。稅項支出增加約1,100,000港元。投資活動所耗增加約43,300,000港元及融資活動所得支出約12,900,000港元。

年內收購之附屬公司為本集團帶來營業額及經營溢利分別約36,600,000港元及約6,500,000港元。

### 35. 年 / 期內融資變動分析

	股本、股份溢價及 資本贖回儲備 千港元	銀行貸款 千港元	其他貸款 千港元	少數股東權益 千港元
二零零零年一月一日	1,671,246	348,645	—	128,509
墊款	—	—	31,477	—
償還貸款	—	(94,263)	—	—
收購附屬公司	—	—	—	2,760
少數股東所佔期間溢利	—	—	—	3,497
少數股東所佔酒店物業重估儲備	—	—	—	(3,874)
發行股份以獲取現金	208,500	—	—	—
發行股份開支	(1,836)	—	—	—
股份購回及註銷：				
— 已付代價	(16,680)	—	—	—
— 自累計溢利扣除之溢價	9,629	—	—	—
— 轉撥	7,051	—	—	—
二零零零年十二月三十一日	1,877,910	254,382	31,477	130,892

35. 年 / 期內融資變動分析(續)

	股本、股份溢價及 資本贖回儲備 千港元	銀行貸款 千港元	其他貸款 千港元	少數股東權益 千港元
墊款	—	153,759	—	—



## 37. 未確認遞延稅項

於二零零一年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未確認之遞延稅項資產約12,000,000港元(二零零零年:7,700,000港元)，即因可抵扣未來應課稅溢利之稅務虧損而導致時差之稅務影響。此外，於二零零一年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未確認之遞延稅項資產約12,500,000港元(二零零零年:7,500,000港元)，即尚未用作抵扣未來應課稅溢利之稅務虧損，並自虧損發生之年轉結至最多五年之最高利益。由於未能確定有關利益會否於可見將來變現，故此等遞延稅項資產尚未於財務報表內確認。

由於投資物業及酒店在出售時所產生增值毋須課稅，故並無就該等資產之重估增值作出遞延稅項撥備。重估該等資產在稅務上並不構成時差。

本公司在年 / 期內及於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

## 38. 經營租約安排

以下為本集團承租物業之租金資料：

下列項目之經營租約持有租金：

- 土地及樓宇
- 衛星電視頻道

二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
3,705	130
<u>3,484</u>	<u>—</u>

38. 經營租約安排(續)

於結算日,本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未償還承擔如下:

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 39. 資本承擔

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
<b>本集團</b>		
有關下列各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支		
— 收購物業、機器及設備	35,268	—
— 收購一間非上市公司之權益	2,400	—
	<u>37,668</u>	<u>—</u>

### 40. 或然負債

於二零零一年十二月三十一日，本集團就本公司若干附屬公司獲授之銀行信貸向一間銀行提供約120,000,000港元(二零零零年：142,000,000港元)之擔保。

於二零零一年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元(二零零零年：14,300,000港元)之擔保。

### 41. 資產抵押

於結算日，28,580,000港元(二零零零年：13,407,000港元)之銀行存款，約312,000,000港元(二零零零年：約301,725,000港元)之本集團若干投資物業、賬面總值共約1,224,825,000港元(二零零零年：約1,000,067,000港元)之其他物業權益及船舶，以及若干附屬公司及一聯營公司股份經已抵押，作為本集團所獲信貸擔保。

#### 42. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設立定額供款退休金計劃。該計劃之資產由獨立受託人管理之信託基金持有。自收益表中扣除之退休金供款為本公司按照該計劃之條款所訂定之比率計算應付之供款額。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，則有關之僱主供款部份可用作減低本公司將來應付之供款額。

中國之附屬公司之僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按固定薪金百分率供款予該退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。

於結算日，並無因僱員退出退休福利計劃而產生重大之沒收供款，此等沒收供款可於未來年度減低應付供款。

本集團於二零零零年十二月一日正式參與一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例與強制性公積金計劃管理局註冊，有關資產與本集團資產分開處理，並由獨立信託人管理。根據強積金計劃條款，僱主及僱員均須按條款規定之比率供款。本集團就強積金計劃須承擔之責任為根據計劃作出所須供款。強積金計劃並無沒收供款以減低未來年度之應付供款之條款。

本集團因強積金計劃而須承擔之供款即本集團按計劃規定比率而須向計劃作出之供款，乃於收益表列為開支。



43. 關連及有關人士交易及結餘(續)

(I) 關連人士(續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘(續)

附註:

- (i) 認購新股份乃根據於二零零零年三月二十九日簽訂之認購協議進行。認購詳情載於附註26(i)。
- (ii) 租金收入其中22,160,000港元(二零零零年:13,549,000港元)乃經於該項交易並無權益之股東於股東特別大會上通過之租約,而二零零零年1,888,000港元之租金收入乃有關本公司早前之公佈中所披露之租約。  
  
租金乃按有關租約釐定,而當時之租金乃相等於或接近由獨立專業估值師於簽訂協議時確認之市值租金計算。
- (iii) 經理酬金乃按由中國保利集團管理之本公司附屬公司之除稅前毛利之百分比計算。
- (iv) 如本公司之公佈所披露,二零零零年四月,本公司一間全資附屬公司向中國保利集團一間全資附屬公司保利南方總公司(「保利南方」)提供為數達20,000,000元人民幣之無抵押信貸。貸款之年息為8厘,並於支用貸款後三個月到期償還,有關資料已於較早前作報章公佈。保利南方於二零零零年四月支用貸款,並已於二零零零年七月償還本金額連利息。
- (v) 物業租賃佣金及管理費乃參考由中國保利集團管理之本公司若干物業之租金收入計算。
- (vi) 該等結餘乃無抵押、免息,並須於要求時償還。
- (vii) 條款之詳情載於附註31。
- (viii) 租金按金需於有關租約屆滿時償還。

## 43. 關連及有關人士交易及結餘(續)

### (I) 關連人士(續)

#### (A) 與中國保利集團之交易及結餘(續)

此外，於二零零零年一月二十六日，本集團與中國保利集團訂立一項協議(「補充協議」)以補充雙方於一九九七年六月十一日訂立之管理協議(「管理協議」)。根據補充協議，中國保利集團按管理協議所提供之溢利保證將會於截至二零零一年十二月三十一日止之兩年度暫停，並按管理協議所提供之機制延至二零零七年十二月三十一日到期後兩年直至二零零九年十二月三十一日。該項補充協議乃於二零零零年三月十七日之股東特別大會上經股東批准。

此外，根據本集團與中國保利集團分別於二零零零年三月及二零零零年九月訂立之有條件協議及補充協議，本集團有權收購北京保利星數據光盤有限公司(「保利星」)49%權益，並在達成若干條件下亦可選擇收購保利星現有註冊股本其餘17%。代價約為15,237,000港元(16,380,000元人民幣)。先決條件於二零零零年十一月達成，而收購事項亦於二零零零年十二月獲中國有關當局批准。本公司已於較早前作報章公佈收購詳情。

#### (B) 按比例融資予一間共同控制企業

自一九九七年五月，本集團根據本集團於一間共同控制企業天津華盛之股權比例，就給予由天津華盛所發展物業之買家之信貸而向銀行提供約14,300,000港元之擔保。本集團亦按於天津華盛之股權比例向天津華盛提供無抵押計息墊款。於二零零一年十二月三十一日，該等墊款及應計利息共40,500,000港元(二零零零年：92,571,000港元)。年內，天津華盛之全體股東同意放棄應收天津華盛之利息。本集團放棄之款額約為43,100,000港元。除本集團所持權益外，中國保利集團亦擁有天津華盛20%間接實際權益。

**43. 關連及有關人士交易及結餘(續)**

**(I) 關連人士(續)**

**(C) 不按比例融資**

年內,於太倉新海康協鑫熱電有限公司(「太倉新海康」)成為本集團間接持有51%權益之附屬公司前,本集團向太倉新海康提供約16,900,000港元之股東貸款,而少數股東則向太倉新海康提供約21,200,000港元之股東貸款。

**(II) 除關連人士以外之有關人士**

有關人士	交易性質	本集團	
		二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元
聯營公司	已收管理費用(附註i)	12,000	9,000
共同控制企業	已收利息收入(附註ii)	2,912	3,557

附註:

- (i) 向聯營公司收取之管理費用,乃參照本集團承擔之行政費用而釐定。
- (ii) 利息收入乃按尚欠本金及市場息率而計算。
- (iii) 與本集團之共同控制企業之結餘,載於附註19。



## 44. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司(除另有列明外,該等公司均為本公司全資間接擁有)於二零零一年十二月三十一日詳情如下:

附屬公司名稱	註冊成立 / 成地點立	已發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
百盛登投資有限公司	香港	2港元	物業投資
Bontec Developments Ltd.	英屬處女群島	2美元	投資控股
California Hero Property Limited	英屬處女群島	1美元	證券投資
CMIC Finance Limited #	香港	2港元	金融服務
CMIC Management Services Limited #	香港	100港元	管理服務
CMIC-NCHK Energy Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	投資控股
新海康貿易有限公司#	香港	2港元	一般貿易
欣悅有限公司	香港	2港元	物業投資
運宏投資有限公司	香港	2港元	投資控股
Geldy Limited	香港	10,000港元	持有物業
Gold Star Enterprises S.A.	利比里亞	10,000美元	船東
Golden Mountain Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
衡豐國際有限公司	香港	2港元	投資控股

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立 / 成地點立	已發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
富崇國際有限公司	香港	2港元	物業投資
浩聯投資有限公司	香港	2港元	物業投資
Jinfeng Shipping Inc.	巴拿馬	2美元	船東
New Gain Limited	英屬處女群島	350美元	投資控股
Overseas Mariner Investment Company Limited#	百慕達	12,000美元	投資控股
保利大廈有限公司 (「保利大廈」)*	中國	10,000,000美元	投資、管理及營運 一幢酒店大樓
北京保利星數據光盤 有限公司(「保利星」)**	中國	9,000,000元人民幣	製造及批發光碟、 錄像光碟及數碼 錄像光碟
傲囡有限公司	香港	2港元	物業投資
置浩有限公司	香港	2港元	物業投資
豪陞投資有限公司	香港	2港元	物業投資
Richwood Corporation	利比里亞	10,000美元	船東
紹寶有限公司	香港	2港元	物業投資
嵯州新中港熱電有限公司 (「嵯州熱電」)***	中國	123,000,000元人民幣	電力及熱氣供應
Silver Point Assets Limited#	英屬處女群島	1美元	投資控股

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立 / 成地點立	已發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
Silver Spirit Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
太倉新海康****	中國	84,150,000元人民幣	電力及熱氣供應
Taksin Limited#	英屬處女群島	1美元	投資控股
Topower Assets Limited#	英屬處女群島	1美元	證券投資
Upperace Developments Ltd. #	英屬處女群島	1美元	證券投資
Volgala International Ltd.	英屬處女群島	1美元	證券投資

# 該等附屬公司由本公司直接持有。

\* 保利大廈由本公司間接持有75%權益，而經營年期由一九八六年七月九日起計為期十七年。有關延長合營期限之詳情參閱附註12(i)。

\*\* 保利星由本公司間接持有66%權益，而經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。

\*\*\* 嵎州熱電由本公司間接持有52%權益，而經營期由一九九七年十月十七日起計為期三十五年。

\*\*\*\* 太倉新海康由本公司間接持有51%權益，而經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

董事認為上表已列出對本集團之業績或資產有重大影響之附屬公司，並認為如將其他附屬公司之資料詳細列出則會過於冗長。

除另有說明外，以上各附屬公司均主要在註冊成立 / 成立地點經營業務。

#### 45. 業務及地區分部

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	物業投資 及管理 千港元	航運 千港元	製造及 傳媒 千港元	酒店及 餐廳營 千港元	金融服務 千港元	電力及 熱氣供應 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
按主要業務								
收入								
對外收入	75,736	70,685	58,510	51,689	48,737	36,619	—	341,976
分部間收入	6,110	—	—	—	36,312	—	(42,422)	—
總收入	<u>81,846</u>	<u>70,685</u>	<u>58,510</u>	<u>51,689</u>	<u>85,049</u>	<u>36,619</u>	<u>(42,422)</u>	<u>341,976</u>
經營溢利貢獻(所佔虧損)	<u>35,292</u>	<u>(16,026)</u>	<u>(893)</u>	<u>7,999</u>	<u>17,509</u>	<u>6,472</u>	<u>—</u>	<u>50,353</u>
中央行政支出								(15,184)
經營溢利								35,169
融資成本								(18,123)
分佔聯營公司虧損	—	—	(10,417)	—	(1,278)	—		(11,695)
分佔共同控制企業虧損	(9,183)	—	—	—	—	2,984		(6,199)
除稅前虧損								(848)
稅項								(1,919)
未計少數股東權益前虧損								<u>(2,767)</u>
資產及負債								
於二零零一年十二月三十一日								
資產								
分部資產	945,303	365,272	114,578	669,149	426,976	411,254		2,932,532
於聯營公司之權益	—	—	303,052	—	71,418	—		374,470
於共同控制企業之權益	47,654	—	—	—	—	—		47,654
	<u>992,957</u>	<u>365,272</u>	<u>417,630</u>	<u>669,149</u>	<u>498,394</u>	<u>411,254</u>		<u>3,354,656</u>
負債								
分部負債	(71,600)	(8,665)	(58,060)	(87,179)	(2,841)	(106,832)		(335,177)
未分配企業負債								(553,844)
								<u>(889,021)</u>
其他資料								
資本開支	1,479	—	20,698	2,174	—	365,124		389,475
折舊及攤銷	8,806	23,644	9,847	10,257	—	4,237		56,791
於收益表確認為收入之減值虧損	—	29,591	—	—	—	—		29,591

## 財務報表附註

截至二零零一年十二月三十一日止年度

### 45. 業務及地區分部(續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度(續)

本集團之營業額及經營業績按客戶之所在地分析如下:

	香港 千港元	中國 其他地區 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	67,540	203,402	71,034	341,976
經營溢利貢獻(所佔虧損)	25,640	40,390	(15,677)	50,353
中央行政支出				(15,184)
經營溢利				35,169
融資成本				(18,123)
分佔聯營公司虧損	—	(11,695)	—	(11,695)
分佔共同控制企業虧損	—	(6,199)	—	(6,199)
除稅前虧損				(848)
稅項				(1,919)
未計少數股東權益前虧損				(2,767)

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下。

資產				
分部資產賬面值	497,941	2,069,319	365,272	2,932,532
資本開支	364	389,111	—	389,475

**45. 業務及地區分部(續)**

截至二零零零年十二月三十一日止年度(續)

	物業投資 及管理 千港元	航運 千港元	製造及 傳媒 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	金融服務 千港元	電力及 熱氣供應 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
<b>按主要業務</b>								
<b>收入</b>								
對外收入	50,085	54,846	1,094	27,259	55,409	—	—	188,693
分部間收入	6,833	—	—	—	14,000	—	(20,833)	—
<b>總收入</b>	<b>56,918</b>	<b>54,846</b>	<b>1,094</b>	<b>27,259</b>	<b>69,409</b>	<b>—</b>	<b>(20,833)</b>	<b>188,693</b>
<b>經營溢利貢獻(所佔虧損)</b>	<b>(8,878)</b>	<b>9,078</b>	<b>1,056</b>	<b>(5,205)</b>	<b>5,717</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,768</b>
中央行政支出								(17,740)
經營虧損								(15,972)
融資成本								(15,541)
分佔聯營公司虧損	—	—	(7,783)	—	—	—	—	(7,783)
分佔共同控制企業虧損	(11,951)	—	—	—	—	3,788	—	(8,163)
除稅前虧損								(47,459)
稅項								(1,692)
未計少數股東權益前虧損								<u>(49,151)</u>
<b>資產及負債</b>								
於二零零零年十二月三十一日								
<b>資產</b>								
分部資產	948,125	418,427	82,742	659,331	567,699	—	—	2,676,324
於聯營公司之權益	—	—	237,349	—	73,738	—	—	311,087
於共同控制企業之權益	53,925	—	—	—	—	52,418	—	106,343
	<u>1,002,050</u>	<u>418,427</u>	<u>320,091</u>	<u>659,331</u>	<u>641,437</u>	<u>52,418</u>	<u>—</u>	<u>3,093,754</u>
<b>負債</b>								
分部負債	(80,463)	(19,589)	(152,958)	(29,058)	(1,696)	—	—	(283,764)
未分配企業負債								(456,263)
								<u>(740,027)</u>
<b>其他資料</b>								
資本開支	21,082	—	58,748	40,782	—	—	—	120,612
折舊及攤銷	5,022	17,814	—	4,302	—	—	—	27,138
於收益表確認為收入之減值虧損	26,949	—	—	7,543	19,108	—	—	53,600



## 五年財務概要

	一九九七年 四月一日至 一九九八年 三月三十一日 千港元	一九九八年 四月一日至 一九九九年 三月三十一日 千港元	一九九九年 四月一日至 二零零零年 三月三十一日 千港元	二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月三十一日 千港元	二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月三十一日 千港元
<b>業績</b>					
營業額	296,796	284,099	251,547	188,693	<b>341,976</b>
經營溢利(虧損)	117,594	39,616	93,734	(15,972)	<b>35,169</b>
融資成本	(27,928)	(41,080)	(32,366)	(15,541)	<b>(18,123)</b>
分佔聯營公司業績	2,283	(6,442)	3,438	(7,783)	<b>(11,695)</b>
分佔共同控制企業業績	(6)	(9,766)	(15,581)	(8,163)	<b>(6,199)</b>
除稅前溢利(虧損)	91,943	(17,672)	49,225	(47,459)	<b>(848)</b>
稅項	(224)	(2,513)	(2,570)	(1,692)	<b>(1,919)</b>
未計少數股東權益					
前溢利(虧損)	91,719	(20,185)	46,655	(49,151)	<b>(2,767)</b>
少數股東權益	(1,811)	(8,193)	(8,856)	(3,497)	<b>(12,058)</b>
股東應佔溢利(虧損)	89,908	(28,378)	37,799	(52,648)	<b>(14,825)</b>
	一九九八年 三月三十一日 千港元 (重列)	一九九九年 三月三十一日 千港元	二零零零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零零年 十二月三十一日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總額	3,376,361	3,218,625	2,998,278	3,093,754	<b>3,354,656</b>
負債總額	(1,053,157)	(990,189)	(739,259)	(740,027)	<b>(889,021)</b>
少數股東權益	(115,280)	(120,621)	(128,509)	(130,892)	<b>(250,961)</b>
股東資金	2,207,924	2,107,815	2,130,510	2,222,835	<b>2,214,674</b>

附註：於一九九八年及二零零零年三月三十一日之資產及負債已重列，以反映由於採納會計實務準則第9號結算日後事項(經修訂)所引致會計政策變動而作出之前期調整。詳情載於財務報表附註2。



## 集團船舶概要

於二零零一年十二月三十一日

本集團現有船隊(全部均由本集團全資擁有)於二零零一年十二月三十一日之詳情如下:

船舶	類型	船旗國籍	建造年份	載重噸位 公噸
海吉	散裝貨輪	巴拿馬	一九九四	70,000
海康	散裝貨輪	巴拿馬	一九九三	70,000
金豐	散裝貨輪	香港	一九八四	39,697
				<hr/>
				179,697
				<hr/> <hr/>

本集團於二零零一年十二月三十一日持有作投資之物業詳情如下：

地點	契約期限	用途	集團權益
<b>投資物業：</b>			
香港夏愨道18號 海富中心第一期25樓 8423號地段227,600 份之1,211份	長期契約	商業	100%
中國北京市首都 機場路89號 麗京花園別墅 57座別墅及公寓單位	持有土地使用權至 二零四二年 十二月三十一日	住宅	100%
中國上海浦東陸家嘴 浦東南路上海證券大廈 南座14、15、17及 18層及南座及北座 24及25層全層	持有土地使用權至 二零四三年 十一月十四日	商業	100%
<b>酒店物業：</b>			
中國北京東城區 東直門南大街14號 保利大廈	持有土地使用權至 二零零三年七月八日*	酒店營運及商業	75%

\* 根據本集團與本公司控股股東嶸高貿易有限公司(「嶸高」)所簽訂之契約,嶸高保證保利大廈之少數股東將以同等條款延長土地使用權至二零五三年,並支付有關續期所需之溢價、開支及費用。