



新海康航業投資有限公司



年 2003 報



公司資料	2
股東週年大會通告	3
主席致辭	10
管理層討論及分析	12
董事個人簡介	18
董事會報告	19
核數師報告	24
綜合收益表	25
綜合資產負債表	26
資產負債表	28
綜合權益變動表	29
綜合現金流動表	31
財務報表附註	33
財務概要	84
集團船舶概要	85
投資物業概要	86



茲通告新海康航業投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年五月三十一日星期一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.

(iii) 本公司股東於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之售股建議(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) 在下文(b)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，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通過日期已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦受此限制；及
- (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) 本公司股東於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通過日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案作為特別決議案：

「動議本公司之細則作出下列修訂：

**細則第2條**

在細則第2條中「書面」或「印刷」之釋義末端(緊隨「可閱及非短暫的形式」後)加入下列文字：

「並包括以電子形式顯示之聲明，惟送達有關文件及通知之形式及股東之選擇，均須符合所有適用之法例、規則及法規。」

**細則第16條**

緊隨細則第16條第三行「其他期間內」，加入下文：

「或聯交所不時規定(倘為較短者)之期間內或」

**細則第96A條**

在細則第96A條第一及第二行刪除「香港法例第420章證券及期貨(結算所)條例」，並以「香港法例第571章證券及期貨條例」代替。

**新細則第85A條**

緊隨細則第85條後加入以下新細則第85A條：

「85A. 倘任何股東根據上市規則須就任何特定決議案棄權投票或被限制只可就任何特定決議案投贊成或反對票，由該名股東或由他人代表該名股東所投有違該規定或限制之票，將不納入計算之內。」

### 細則第106(A)(viii)條及細則第122條

在細則第106(A)(viii)條及細則第122條第一行刪除「特別」一字，並以「普通」一字代替。

### 細則第107(A)(ii)條

刪除現有細則第107(A)(ii)條全文，並以下文代替：

- 「107(A)(ii). (a) 董事不得對批准就彼或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數內，倘彼就此投票，彼之投票將不納入計算之內，亦不得計入有關該董事會決議案之法定人數內，惟本限制不適用於下列任何事項：
- (i) 本公司或其任何附屬公司就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或以本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或作出承擔，向彼或彼之任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司就董事或其聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證承擔全部或部分責任或提供抵押品之本公司或其任何附屬公司之債項或承擔，向第三方提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
  - (iii) 董事或其聯繫人根據向股東或債券持有人或公眾人士提出且不會賦予董事或其聯繫人任何未賦予任何其他股東或債券持有人或公眾人士之任何特權之任何要約或邀請而認購將予發行之本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券之任何合約或安排；
  - (iv) 任何有關提呈發售或有關由本公司或其任何附屬公司提呈發售本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券而董事或其任何聯繫人參與售股邀約之包銷或分包銷之任何合約、安排或建議；

- (v) 董事或其聯繫人僅因於本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券擁有權益而與本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券持有人以相同方式擁有權益之任何合約或安排；
  - (vi) 董事或其聯繫人作為職員或行政人員或股東或董事或其聯繫人實益擁有該公司股份之權益而直接或間接在其中擁有權益之任何其他公司之任何合約、安排或建議，惟該董事及其任何聯繫人不得合共擁有該公司百分之五(5%)或以上之權益；
  - (vii) 任何有關採納、修訂或推行本公司或其任何附屬公司僱員受惠之養老金或退休金、死亡或殘疾福利計劃之建議或安排，而該等建議或安排與董事或(其聯繫人)及本公司或其任何附屬公司僱員有關，且並無給予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關之僱員所未獲賦予之特權。
- (b) 倘董事及其任何聯繫人仍然(但僅限於彼仍然)直接或間接持有或實益擁有該公司(或任何透過其權益產生之任何第三者公司)之股本之任何類別已發行股份或任何類別股份投票權百分之五(5%)或以上權益，則該公司將被視作由董事及其任何聯繫人合共擁有百分之五(5%)或以上權益之公司。就本段而言，董事或其聯繫人作為受託人或保管受託人身分持有但其本身或其任何聯繫人並無實益權益之任何類別股份；其他人士仍有權收取該信託之收入之情況下董事或其任何聯繫人之侯繼承權益之信託所涉及之任何股份；董事或其聯繫人僅以單位持有人身分擁有權益之認可單位信託計劃所涉及之任何股份以及在股東大會上不附投票權或所享之股息及股本回報權有限之股份概不予計算。



- (c) 倘董事及其任何聯繫人於某公司合共擁有百分之五(5%)或以上權益，而該公司於某項交易中擁有重大權益，則該董事將亦視作於該項交易中擁有重大權益。
- (d) 倘於任何董事會議上有有關一名董事或其聯繫人(會議主席除外)權益之重大性或有關任何董事(主席除外)之投票或被納入計算法定人數內之任何問題，而該問題不能透過自願同意放棄投票或放棄被納入計算在法定人數內而獲解決，則該問題須提呈會議主席，而彼對該董事所作決定須為最終及具決定性(倘據該董事所知該董事及其聯繫人之權益性質或程度並未向董事會適當披露除外)。倘上述任何問題乃關乎會議主席，則該問題須由董事會決議案決定(就此該主席不得投票)，該決議案須為最終及具決定性(倘據該主席所知該主席及其聯繫人之權益性質或程度並未向董事會適當披露除外)。

### 細則第120條

刪除現行細則第120條全文，並以下文代替：

「除非經董事推薦參選，否則並無任何人士(在會議上退任之董事除外)合資格在任何股東大會上參選擔任董事職務，除非已向公司註冊辦事處提交經具有適當資格出席會議並於會上投票之股東(被提名人除外)簽署之通知，以表示其提名該名人士參選董事之意向，以及提交由被提名人簽署以表示願意膺選擔任董事之通知。發出該通知之最短期限最少為七日，並最早於寄發進行該項選舉之會議通知發出後翌日起，最遲為會議舉行日期前七日止。」

## 細則第165條

刪除現有細則第165條全文，並以下文取替：

「165. 本公司向股東發出之任何通告或文件(包括上市規則所賦予涵義之「公司通訊」)可透過以英文或中文發出，並在上市規則或任何適用法例批准或並未禁止及當中所規定之形式下，以書面或以電傳、電報或傳真訊息或其他形式之電子傳送或通訊方式或公佈而作出，並可由本公司向任何股東親身或透過送交或傳送至股東所提供之郵遞地址、電報或傳真號碼、電子號碼或地址或網站或透過在報章刊登廣告(根據上市規則)或在本公司網站刊登通知或文件而送達或交付。倘股份乃聯名持有，則所有向名列股東名冊首位之聯名股東發出之通告，將被視作已充份向所有聯名持有人發出或交付。」

承董事會命  
何國鵬  
公司秘書

香港，二零零四年四月三十日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多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號室，方為有效。
- (3) 膺選連任之董事陳洪生先生、葉振忠先生及林德成先生之簡歷，載於本年報中「董事個人簡介」一節。葉振忠先生及林德成先生與本公司之任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無關連。

## 主席致辭

本集團在過去兩年大力重整和優化資產結構的基礎上，進一步確立和落實了以房地產投資和收租物業經營為主業的發展方向，在二零零三年的營運中，克服了非典型肺炎的影響，緊抓高現金流入項目，取得顯著經營效益，年度營業額達到473,590,000港元，較上年度增長7.4%，實現扭虧為盈，淨利潤達到71,247,000港元，每股溢利8.82港仙，達到近幾年來的最好水平。

### 扎實奠定房地產主業基礎，堅定物業投資為主攻方向

本集團房地產物業投資佔整體資產比重的58%，在中心城市北京和上海擁有重要的標誌性物業，如上海證券交易大廈、北京保利大廈及金融街的寫字樓大廈項目，這些項目均不受中國內地房地產在局部地區發展過熱現象的響。本集團持有的上海證券大廈物業平均出租率達到82%，年內出租或續租單位的平均日租金接近每平方米0.5美元，為集團帶來31,000,000港元利潤。北京保利大廈抓住非典型肺炎期間對客房部和外牆進行了裝修，趕在旅遊旺季前完成，翻新後平均入住率和房價均高於北京同星級酒店。為進一步擴大主業的資產規模，本集團在中心城市積極尋找新開發項目，二零零三年六月入股了在建的北京金融街中心區大廈項目，而同年十二月就以20億元人民幣整體出售了該項目，預計在二零零五年內可獲得現金回報1億元人民幣。二零零三年十二月集團入股了廣州市天河區一個五星級酒店項目51%的權益，預計在二零零六年建成開業，進一步強化了主業的地位。



王軍先生  
主席



賀平先生  
副主席

### 加強現金流項目的經營管理，確保實現經營效益

集團為了確保企業現金流的「造血」功能，二零零三年度內對熱電聯產項目進行了有效整合，集中投資和管理在江蘇省內的熱電廠，年底出售了浙江省內的嵊州熱電廠股權，獲利約21,000,000港元。在內地經濟持續高速發展形勢下，電力和熱力需求增長顯著，集團入股熱電廠總體的售電量和

售熱量比前一年度分別增長約1.42倍和1.21倍。計入二零零三年一月收購的兩家位於江蘇省內熱電廠之收益，本集團熱電項目營運盈利達到26,000,000港元。總計熱電項目營運利潤和出售資產獲利成為集團在本年度的主要現金流入來源。同時，二零零三年航運市場復甦，本集團出租的散裝貨輪租金顯著提高，全年獲得收入59,155,000港元，實現盈利17,552,000港元。此外，二零零四年一月已落實全年的大部份租船合同。

### 確定長遠發展和眼前利益相平衡的派息策略，回饋股東支持

受亞洲金融風暴和集團重組優化資產結構的影響，本集團過去數年未有派息。而二零零三年本集團經營利潤取得顯著增長，持有較充足的現金，集團決定本財政年度恢復派息。本集團確定的派息策略是，在保證集團穩定運營的基礎上，考慮長遠發展和眼前利益相平衡。採取一個適中的派息率。但為回饋股東長期支持，本年度將採取特別派息策略，給股東以較高的股息回報。故此，董事會建議派發二零零三年度末期股息每股6港仙(相當於派息率為77%)予二零零四年五月二十八日名列在股東名冊內之股東。如獲股東週年大會通過，將於二零零四年六月三日派發該等股息。

### 抓住機遇加速集團發展，為股東創造更大利潤

中國經濟將持續保持快速增長，龐大的人口和市場商機將會帶來對房地產物業和熱電能源的巨大需求。本集團在過去數年進行大規模資產重組和優化的基礎上，借二零零三年業績顯著提高的動力，充分利用大股東中國保利集團在內地的資源和品牌，抓住二零零八年北京奧運會和二零零一年上海世博帶來的巨大商機，進一步壯大房地產物業的資產規模和優化資產結構，持續、積極且審慎地開拓新項目，嚴格管理好運營中的項目，盡力為股東創造更大的利潤回報。

最後，吾等僅代表董事局向各位股東的一貫支持和全體員工的不懈努力致以衷心感謝。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為473,590,000港元，較二零零二年之營業額441,051,000港元增加32,539,000港元或約7.4%。營業額之增加主要是熱電廠項目於二零零三年全年貢獻190,258,000港元，較去年度之147,840,000港元增加42,418,000港元。

於二零零三年，本集團已轉虧為盈，實現利潤71,247,000港元，每股溢利為8.82港仙。主因是熱電項目於本年度貢獻約26,000,000港元之經營利潤，而出售嵊州熱電廠亦帶來約21,000,000港元溢利，而上海證券大廈業務產生約31,000,000港元利潤，另航運業務亦實現約17,000,000港元利潤。

### 核心業務回顧

#### 主要業務活動

1. 二零零三年一月：完成收購位於江蘇省沛縣和江蘇省東台市兩家熱電廠各自49%股權。
2. 二零零三年六月：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佔有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方米的甲級寫字樓開發項目的合作外方權益。
3. 二零零三年十二月：落實認購一個位於廣州市天河區的一個面積為60,000平方米的五星級酒店之開發項目51%權益。
4. 二零零三年十二月：完成溢價出售位於浙江省嵊州熱電廠之52%股權。
5. 二零零三年十二月：落實全幢出售北京金融街之甲級寫字樓，預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。
6. 二零零四年一月：協議收購位於江蘇省徐州西區熱電廠34.9%股權及位於江蘇省阜寧市熱電廠34.9%股

## 核心業務回顧(續)

### 物業投資及發展

中華人民共和國(「中國」)房地產發展迅速，儘管有局部可能出現過熱現象，但在主要中心城市基本仍屬正常發展。本集團物業集中在北京、上海、廣州等中心城市，為抓住二零零八年北京奧運會和二零一零年上海世博帶來的巨大商機打下良好基礎。

#### 上海證券大廈

該建築是中國股市的交易中心，上海證券交易所的所在地，為標誌性建築，具有極大的市場影響力和增值潛力。

截至二零零三年底，本集團直接持有的上海證券大廈六樓層之租金收入為1,770,000美元，比二零零二年增長300,000美元。二零零三年出租率達82%，比二零零二年提升8%，平均日租金價格達到0.42美元，比二零零二年提高11%。本集團並持有之上海浦利房地產發展有限公司(「上海浦利」)40%股權。上海浦利持有上海證券大廈34,206平米樓面，上海浦利二零零三年出租率74%，日平均租金0.55美元。二零零三年上海浦利以每平米2,880美元價格出售1,223平米樓面，上海證券大廈的總貢獻為31,000,000港元。

#### 保利大廈

本集團擁有75%的北京保利大廈權益，該大廈功能齊全，由甲級寫字樓、四星級酒店、劇院及配套設施構成，在北京享有極高的聲譽。

二零零三年保利大廈適逢非典型肺炎期間實施外牆和客房翻新，並在北京旅遊旺季來臨前順利竣工。二零零三年大廈營業額達到73,541,000元人民幣，毛利18,038,000元人民幣，寫字樓平均出租率達到91%；客房翻新後平均入住率及房價達75%和每間每天59美元，比北京同星級酒店分別高2%和13%。

### 核心業務回顧(續)

#### 金融街寫字樓項目

於二零零三年六月，本集團完成收購同新有限公司49%股權。根據協議，本集團已提供貸款及資本197,000,000港元。同新有限公司的唯一資產是佔有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方米的甲級寫字樓開發項目之合作外方的權益。並於二零零三年十二月，同新有限公司成功將全幢寫字樓出售予單一買家，總出售代價約為20億元人民幣。預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。於出售事項完成後預計本集團可全數收回股東貸款及獲得優先股息，總額2.97億港元。

#### 廣州酒店項目

於二零零三年十二月，本集團已落實認購一個位於廣州市天河區的一個面積約60,000平方米的五星級酒店之開發項目51%權益。目前本集團對該酒店發展之內容及安排正進行詳細計劃，預期該酒店可於二零零六年開業。

#### 北京麗京花園

二零零三年，本集團在合理的市場價格條件下逐步出售麗京花園14套別墅，套回現金約35,000,000港元，現仍持有6套別墅及37套公寓。本集團將繼續出售餘下單位。

#### 熱電聯產

本集團二零零三年一月落實收購了江蘇省沛縣和東台兩家熱電廠各自49%股權，收購價格分別為77,400,000港元和50,600,000港元。該兩熱電廠二零零三年實際分別完成淨利潤分別為23,474,000元人民幣和13,762,000元人民幣。

本集團控股51%的江蘇省太倉熱電廠在年內完成了擴建3號熱電機組的工程，使得發電裝機容量增加50%至45,000千瓦，全年售電量和售汽量分別增加52%和40%，實現稅後利潤26,014,000元人民幣。

為集團產業佈局，本集團一方面出售了位於浙江省內的嵊州熱電廠，獲利約21,000,000港元。另一方面，考察評估後繼續收購江蘇省境內的熱電廠，即徐州西區(36.75%)和阜寧熱電廠(29.4%)，收購條款與收購沛縣和東台熱電廠的條款大致相當，將為集團帶來更多現金流入。

## 其他業務回顧

### 航運業務

本年度航運業全面轉好，運費和貨輪租金從年初開始逐步上升，到年底各數據都創歷史新高。主要原因是世界經濟復甦及中國進出口強勁增長，新船下水數量較少，船舶噸位供應跟不上貨運需求造成求過於供之象。

現業內對航運市場均持較樂觀看法認為牛市可維持至二零零六年。本集團現有兩艘貨輪之租金收入於二零零四年將會有大幅提升，一艘“海康”輪租金從二零零四年三月開始計一年由每天14,500美元增至每天35,000美元，另一艘“海吉”輪現每天租金20,500美元的租約二零零四年十月底屆滿，相信續約時租金能有所增加。

### 文化傳媒及高新技術



### 其他業務回顧(續)

#### 保險

本集團持有豐泰保險(亞洲)有限公司(「豐泰保險」)48%股權。豐泰保險主要業務是透過上海分公司在中國大陸境內經營非人壽保險業務。二零零三年豐泰保險保費總收入為65,987,000港元，比上年度增加39.8%。淨收入約430,000港元。

### 財務回顧

#### 流動資金及資本結構

二零零三年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為2,329,000,000港元(二零零二年：2,236,000,000港元)。二零零三年十二月三十一日之每股資產淨值為2.88港元(二零零二年：2.77港元)。二零零三年十二月三十一日，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29.1%(二零零二年：24.3%)。

於二零零三年十二月三十一日本集團尚未償還之銀行貸款為421,178,000港元。按到期日分類，在一年內償還為172,675,000港元(41%)，在一年後但兩年內償還為154,931,000港元(37%)，在兩年後但五年內償還為74,852,000港元(18%)，在第五年以上償還為18,720,000港元(4%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為233,658,000港元(55%)，美元未償還銀行貸款為104,520,000港元(25%)及港元未償還銀行貸款為83,000,000港元(20%)。

本集團百分之五十五銀行貸款以固定息率計息，而餘下百分之四十五則以浮動乘率計息。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。

二零零三年十二月三十一日，本集團之營運資金97,000,000港元，銀行總結餘為255,000,000港元(二零零二年則分別為252,000,000港元及433,000,000港元)。於二零零四年二月，本公司落實以先舊後新方式，成功配售100,000,000股集資166,000,000港元，聯同現有之現金結餘，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列值及進行。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入與外匯開支，將外匯風險減至最低。此外，由於港元與美元掛鈎，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。

## 財務回顧(續)

### 資產抵押

二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行存款11,948,000港元(二零零二年：86,620,000港元)，本集團所屬若干投資物業相當於約364,600,000港元(二零零二年：約352,000,000港元)，以及其他物業權益及船舶帳面淨值相當於約1,158,220,000港元(二零零二年：1,330,239,000港元)，以及若干附屬公司和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

於二零零三年十二月三十一日，本集團就本公司若干附屬公司可獲之信貸額向若干銀行提供擔保，而本年使用額約為129,000,000港元(二零零二年：124,000,000港元)。

此外，於二零零三年十二月三十一日，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準買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元(二零零二年：14,300,000港元)之擔保。

### 僱員

二零零三年十二月三十一日，本集團約有1,000名僱員，年內酬金為64,101,000港元。集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、認股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。

### 展望

本集團管理層對中國經濟發展和本集團在內地的專案前景充滿信心，將繼續採取積極而又謹慎的經營策略，加強公司治理，努力減低營運成本，進一步壯大房地產主業，優化產業結構，提高經濟效益，為股東獲得最大投資回報。

## 董事個人簡介

### 執行董事

王軍，六十三歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之主席。彼畢業於中華人民共和國(「中國」)哈爾濱工程學院。王先生為現任中國國際信託投資公司(「中信」)及中國國際信託投資(香港集團)有限公司之董事長。

賀平，五十八歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之副主席。彼畢業於中國哈爾濱工程學院，曾在中國駐美大使館工作。賀先生為現任中國保利集團公司(「中國保利」)之副董事長兼總經理。

李世亮，五十八歲，自一九九九年十二月加入董事會，現任本公司之董事總經理。李先生為高級經濟師，彼加入本公司前曾於中國銀行工作三十四年，期間任職中國銀行紐約分行經理五年，並自一九九二年開始擔任中國銀行廣東省分行副行長。李先生為本公司之控股股東嶸高貿易有限公司之董事。彼亦為現任禹銘投資有限公司之董事。

陳洪生，五十四歲，自二零零四年一月加入董事會。彼畢業於中國北京航空學院，自一九九三年起任中國保利董事，並兼任中國保利常務副總經理及保利科技有限公司(中國保利之全資附屬公司)之董事長。陳先生在企業管理及進出口貿易專業方面有豐富經驗。

陳德志，五十五歲，自二零零三年三月加入董事會。彼持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理學士學位。彼為肖特吉有限公司(中信之全資附屬公司)之副總經理及董事。陳先生於投資管理方面擁有逾十三年經驗。

### 獨立非執行董事

姚剛太平紳士，七十九歲，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。姚先生曾任香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。彼曾為香港寶豐保險公司及太古皇家保險公司之董事長。

葉振忠，四十七歲，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，彼亦為辛康海聯(控股)有限公司之獨立非執行董事。

林德成，四十三歲，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。彼在會計財務界具二十三年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為東方魅力集團有限公司及連達科技控股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」)截至二零零三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，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註47。

### 業績

328Tj/G3b067002a64f81f85420Bq9d29A06764p&tp53f@% 0A&1&1@%60-67550Jra4C8080TÉ!-d3456dgb0fab0c 170870Ect0264E25aZ2Ap02670

### 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)

陳洪生 (於二零零四年一月十三日獲委任)

陳德志 (於二零零三年三月三十一日獲委任)

李同舟 (於二零零三年三月三十一日辭任)

謝大同 (於二零零四年一月十三日辭任)

#### 獨立非執行董事：

姚 剛太平紳士

葉振忠

林德成

根據本公司之組織章程細則第99條，陳洪生先生(彼於年內獲委任為董事)將退任，並符合資格及願意膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第116條，葉振忠及林德成諸位先生將退任，並符合資格及願意膺選連任。

每位獨立非執行董事之任期直至彼根據本公司組織章程細則要求輪值告退止。

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。

### 董事於證券之權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條本公司所存置之登記冊所記錄或另行須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則規定須通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)有關本公司董事於本公司及其相聯法團之證券之權益如下：

好倉

#### 本公司認股權

董事姓名	身份	持有 認股權數目	相關 股份數目
王軍	實益擁有人	15,500,000	15,500,000
賀平	實益擁有人	15,500,000	15,500,000
李世亮	實益擁有人	5,000,000	5,000,000
謝大同	實益擁有人	11,800,000	11,800,000
		47,800,000	47,800,000

除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

### 認股權

本公司之認股權及年內本公司認股權之變動詳情載於財務報表附註30。

### 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露者外，年內本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

### 主要股東

於二零零三年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東名冊所載，下列人士已知會本公司其於本公司已發行股本之權益及淡倉。

主要股東(續)

好倉

本公司每股面值0.5港元普通股

股東名稱	股份數目		股份總數	本公司 已發行股份 百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有		
Musical Insight Holdings Limited	44,658,800	-	44,658,800	5.53%
Wincall Holding Limited	55,428,000	-	55,428,000	6.86%
Congratulations Company Ltd.	169,845,000	-	169,845,000	21.03%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800 (附註1)	328,485,560	40.67%
Ting Shing Holdings Limited	-	498,330,560 (附註2)	498,330,560	61.70%
嶸高貿易有限公司	39,447,476	498,330,560 (附註3)	537,778,036	66.59%
中國保利集團公司	-	537,778,036 (附註4)	537,778,036	66.59%

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(即Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited)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(即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擁有之股份。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零三年十二月三十一日擁有本公司已發行股本之任何其他權益或淡倉。

關連交易

年內之關連交易之詳情，載於財務報表附註45。於該等須予披露之關連交易並無擁有權益之董事認為該等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。

### 關連交易(續)

本公司之獨立非執行董事已審閱本公司與中國保利集團公司於二零零三年二月十二日訂立有關更新保利大廈辦公室大樓及展覽廳租約之關連交易(「持續關連交易」)。彼等認為：

1. 持續關連交易於本公司之日常及一般業務過程中訂立；
2. 持續關連交易按一般商業條款進行；
3. 持續關連交易根據協議條款訂立；
4. 根據交易應付之租金總額並無超過10,000,000港元或本公司及其附屬公司有形資產淨值之3%(以較高者為準)。

### 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%。

### 公司管治

董事認為，本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度整年均一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

### 結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註46。

### 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，二零零四年四月二十日





	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	4	473,590	441,051
銷售成本		(308,551)	(264,542)
毛利		165,039	176,509
其他經營收入		8,492	8,565
行政開支		(128,493)	(141,907)
無形資產攤銷		(399)	(4,967)
遞延特許權收入攤銷		14,954	14,954
投資物業之重估增值(減值)		24,636	(46,226)
酒店物業之重估減值		(4,148)	-
證券投資減值虧損		(13,470)	(20,419)
其他投資之未變現持有收益(虧損)		1,798	(8,745)
經營溢利(虧損)	5	68,409	(22,236)
融資成本	8	(20,230)	(18,890)
出售附屬公司收益	9	21,205	-
出售聯營公司虧損	10	-	(43,164)
攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益	38	-	4,552
收購聯營公司產生之商譽攤銷		(12,688)	(12,255)
分佔聯營公司溢利		36,532	706
分佔共同控制企業虧損		-	(7,175)
共同控制企業貸款準備		(1,166)	(12,278)
除稅前溢利(虧損)		92,062	(110,740)
稅項	11	(5,626)	(5,682)
未計少數股東權益前溢利(虧損)		86,436	(116,422)
少數股東權益		(15,189)	(12,572)
本年度溢利(虧損)		71,247	(128,994)
擬派末期股息		54,520	-
- 每股0.06港元(二零零二年：無)			
每股基本盈利(虧損)	12	8.82仙	(15.93)仙

綜合資產負債表  
於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	698,440	728,974
酒店物業	14	647,400	608,400
物業、機器及設備	15	825,912	944,962
無形資產	16	—	399
負商譽	18	—	(14,714)
於聯營公司之權益	19	459,255	283,908
於共同控制企業之權益	20	3,659	20,669
於物業發展項目之投資	21	197,271	-
證券投資	22	79,166	87,636
酒店項目已付按金	23	30,000	-
		<b>2,941,103</b>	<b>2,660,234</b>
<b>流動資產</b>			
船舶物料		968	435
存貨	24	7,559	21,354
持作轉售之物業		15,600	-
應收貿易及其他賬款	25	153,247	206,110
應收短期貸款		40,201	23,364
應收聯營公司款項	26	—	45,253
證券投資	22	50,396	79,042
已抵押銀行存款		11,948	86,620
銀行結存、存款及現金		243,290	347,123
		<b>523,209</b>	<b>809,301</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	27	246,216	195,873
物業租金按金		4,013	3,133
稅項		3,028	2,685
銀行貸款 — 一年內到期	28	172,675	355,662
		<b>425,932</b>	<b>557,353</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>97,277</b>	<b>251,948</b>
		<b>3,038,380</b>	<b>2,912,182</b>

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	<b>403,801</b>	403,761
儲備		<b>1,925,219</b>	1,832,658
		<b>2,329,020</b>	2,236,419
<b>少數股東權益</b>			
		<b>202,531</b>	256,463
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 - 一年後到期	28	<b>248,503</b>	146,020
其他貸款	32	<b>30,290</b>	30,290
同系附屬公司貸款	34	<b>168,224</b>	168,224
遞延特許權收入	35	<b>59,812</b>	74,766
		<b>506,829</b>	419,300
		<b>3,038,380</b>	2,912,182

第25頁至第83頁之財務報表於二零零四年四月二十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

賀 平  
副主席

李世亮  
董事總經理

# 資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	17	<b>2,482,445</b>	2,290,872
於聯營公司之投資	19	<b>77,060</b>	77,060
		<b>2,559,505</b>	2,367,932
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其他賬款		<b>225</b>	318
證券投資	22	<b>10,122</b>	20,563
銀行結存、存款及現金		<b>48,755</b>	55,684
		<b>59,102</b>	76,565
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款		<b>8,136</b>	5,501
銀行貸款 - 一年內到期	28	<b>39,000</b>	28,500
		<b>47,136</b>	34,001
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>11,966</b>	42,564
		<b>2,571,471</b>	2,410,496
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	<b>403,801</b>	403,761
儲備	31	<b>1,602,794</b>	1,588,314
		<b>2,006,595</b>	1,992,075
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 - 一年後到期	28	<b>44,000</b>	41,500
其他貸款	32	<b>30,290</b>	30,290
應付附屬公司款項	33	<b>490,586</b>	346,631
		<b>564,876</b>	418,421
		<b>2,571,471</b>	2,410,496

賀平  
副主席

李世亮  
董事總經理

	股本 千港元 (附註29)	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	淨兌 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
<b>本集團</b>											
於二零零二年一月一日	405,392	1,458,243	-	9,660	2,546	14,275	(177,087)	4,167	125,532	371,946	2,214,674
分佔並無於收益表確認之 海外業務換算儲備	-	-	-	-	(458)	-	-	-	-	-	(458)
購回及註銷股份：											
- 購回普通股	(1,631)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,631)
- 購回股份溢價	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137)	(137)
- 轉讓	-	-	-	-	-	1,631	-	-	-	(1,631)	-
轉讓	-	-	-	-	-	-	-	1,458	-	(1,458)	-
向控股公司收購聯營 公司之視作資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	38,605	-	38,605
出售聯營公司變現	-	-	-	-	(2,645)	-	118,195	(1,190)	-	-	114,360
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(128,994)	(128,994)
於二零零二年十二月三十一日及 二零零三年一月一日											
403,761	1,458,243	-	9,660	(557)	15,906	(58,892)	4,435	164,137	239,726	2,236,419	
行使認股權	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
發行股份所產生溢價	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	20
重估所產生減值	-	-	-	(9,660)	-	-	-	-	-	-	(9,660)
本集團分佔聯營公司儲備	-	-	31,659	-	-	-	-	-	-	-	31,659
出售附屬公司變現	-	-	-	-	22	-	-	(727)	-	-	(705)
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	1,562	-	(1,562)	-
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,247	71,247
於二零零三年十二月三十一日											
<u>403,801</u>	<u>1,458,263</u>	<u>31,659</u>	<u>-</u>	<u>(535)</u>	<u>15,906</u>	<u>(58,892)</u>	<u>5,270</u>	<u>164,137</u>	<u>309,411</u>	<u>2,329,020</u>	

## 綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

商譽儲備包括於二零零三年十二月三十一日分別收購附屬公司及聯營公司之商譽54,528,000港元(二零零二年：54,528,000港元)及4,364,000港元(二零零二年：4,364,000港元)。

其他資本儲備包括於二零零三年十二月三十一日分別收購附屬公司及聯營公司之視作資本貢獻124,946,000港元(二零零二年：124,946,000港元)及38,605,000港元(二零零二年：38,605,000港元)。

中華人民共和國(「中國」)法定儲備乃適用於本集團位於中國的附屬公司、聯營公司及共同控制企業之中國法例所規定之儲備。

本集團累計溢利於二零零三年十二月三十一日包括由聯營公司保留之溢利約39,342,000港元(二零零二年：4,068,000港元)及共同控制企業應佔虧損約48,580,000港元(二零零二年：48,580,000港元)。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務		
經營溢利(虧損)	68,409	(22,236)
就以下項目作出調整：		
物業、機器及設備折舊及攤銷	70,429	67,541
無形資產攤銷	399	4,967
遞延特許權收入攤銷	(14,954)	(14,954)
證券投資減值虧損	13,470	20,419
出售投資物業虧損	4,760	-
出售廠房、機器及設備虧損	351	2,449
投資物業重估(增值)減值	(24,636)	46,226
酒店物業重估減值	4,148	-
撥回負商譽	(879)	(879)
其他投資之未變現持有(收益)虧損	(1,798)	8,745
營運資金變動前經營現金流動	119,699	112,278
船舶物料(增加)減少	(533)	686
存貨減少(增加)	4,455	(11,224)
應收貿易及其他賬款減少(增加)	58,614	(97,106)
應收短期貸款(增加)減少	(16,837)	9,346
應收聯營公司款項減少	45,253	-
其他投資減少	25,444	3,247
應付貿易及其他賬款增加(減少)	71,095	(33,992)
物業租金按金增加(減少)	880	(341)
經營所得(所耗)現金淨額	308,070	(17,106)
已付中國所得稅	(3,821)	(5,165)
獲退還香港利得稅	13	4
已付利息	(20,230)	(18,890)
經營活動所得(所耗)現金淨額	284,032	(41,157)



# 綜合現金流動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>投資活動</b>			
物業發展項目投資		(197,271)	-
購買物業、機器及設備		(135,008)	(57,789)
注資聯營公司		(128,000)	-
出售附屬公司(扣除所出售現金及等同現金)	37	(89,075)	-
添置酒店物業		(56,028)	-
酒店項目已付按金		(30,000)	-
已抵押銀行結存減少(增加)		74,672	(58,040)
出售投資物業所得款項		34,810	-
共同控制企業還款		15,844	7,532
持有作投資用途之銀行結存減少		9,627	27,052
已收聯營公司股息		7,000	13,084
出售物業、機器及設備所得款項		822	35,328
出售聯營公司所得款項		-	293,095
攤薄附屬公司權益至聯營公司	38	-	6,087
購買附屬公司(扣除所收購現金及等同現金)	36	-	(150,000)
購買證券投資		-	(20,868)
向聯營公司墊款		-	(7,870)
出售證券投資所得款項		-	216
<b>投資活動(所耗)所得現金淨額</b>		<b>(492,607)</b>	<b>87,827</b>
<b>融資活動</b>			
新增借款		495,860	365,532
償還借款		(371,238)	(216,629)
已付附屬公司少數股東股息		(5,300)	(6,875)
已付前附屬公司少數股東股息		(5,013)	-
發行股份所得款項		60	-
購回股份		-	(1,768)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>114,369</b>	<b>140,260</b>
<b>現金及等同現金(減少)增加淨額</b>		<b>(94,206)</b>	<b>186,930</b>
年初現金及等同現金		335,175	148,245
<b>年終現金及等同現金</b>		<b>240,969</b>	<b>335,175</b>
<b>現金及等同現金結餘分析</b>			
銀行結存、存款及現金		243,290	347,123
減；持有作投資用途之銀行結存		(2,321)	(11,948)
		<b>240,969</b>	<b>335,175</b>

## 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、電力及熱氣供應、證券投資、金融服務及一般貿易等業務。

## 2. 採納香港財務報告準則 / 會計政策變動

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)，財務報告準則包括由香港會計師公會頒佈之會計實務準則及詮釋。

會計實務準則第12號(經修訂) 所得稅

所得稅

於本年度，本集團採納會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」。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。會計實務準則第12號(經修訂)要求採納資產負債表負債法，除若干有限之例外情況外，就財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之一切暫時差異來確認遞延稅項。

採納會計實務準則第12號(經修訂)對本年度或以往會計期間之業績並無重大影響，故毋須就以往期間作出調整。

## 3. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則以歷史成本編撰，並已就投資物業、酒店物業與證券投資之重估值作出調整。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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目基準(續)

年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(倘適用)，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對銷。

#### 商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超逾本集團於收購當日在附屬公司或聯營公司可確定資產及負債之公平值權益之數額。

於二零零一年一月一日前因收購產生之商譽仍以儲備持有，待於出售有關附屬公司或聯營公司時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，並按其可使用年期以直線法攤銷。收購聯營公司產生之商譽乃計入該聯營公司之賬面值。收購附屬公司產生之商譽乃個別於資產負債表呈列。

於出售附屬公司或聯營公司時，所佔未攤銷商譽 / 之前在儲備中撇銷或計入儲備之商譽乃計入出售之盈虧內。

#### 負商譽

負商譽指本集團於收購當日於有關附屬公司可確定資產及負債之公平值之權益超逾收購成本之數額，並以資產中之一項扣減項目呈列，且將根據所產生結餘之情況之分析而轉撥至收入。

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轉撥至收入。其餘負商譽則按可分辨之所收購而可折舊之資產之剩餘平均可使用年期以直線法確認為收入。倘該負商譽超過所收購之可分辨非貨幣資產總公平值，則即時確認為收入。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值減除任何已確認減值虧損於本公司之資產負債表入賬。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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商譽(按未撇銷或攤銷者計算)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計算聯營公司業績。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。

#### 於共同控制企業之權益

共同控制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共同控制企業之資產淨值減任何已確定減值虧損計入綜合資產負債表。本集團所佔共同控制企業之收購後業績則計入綜合收益表。

#### 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。

證券投資乃按已確定長期策略而持有之證券，在報告日期後按成本減任何減值虧損(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之溢利或虧損淨額。

#### 收入之確認

貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。

服務收入則於提供服務時確認入賬。

出售證券投資收入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。

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入之確認(續)

獨家管理本集團若干資產之特許權收費按各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。任何投資物業重估產生之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，則將該重估減值超逾投資物業重估儲備之結餘計入收益表。倘有關虧絀之前已在收益表中扣除而隨後出現重估增值，則有關增值乃按之前扣除之減值計入收益表。

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結餘會轉撥至收益表。

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。

#### 酒店物業

酒店物業包括土地及樓宇及其整體之固定設備之權益，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之變動。酒店物業重估之任何增值計入酒店物業重估儲備，除非該增值可扣除過往同一酒店物業重估確認為費用之減值，則有關增值將確認為收入。倘酒店物業重估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)，則會計入收益表。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 酒店物業(續)

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

其後出售或報廢重估酒店物業時，其應計之增值將轉至累計溢利。按二十年以上土地使用權持有之酒店物業不會就折舊或攤銷作出撥備。本集團之慣例乃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

除在建工程外，物業、機器及設備按成本或估值減折舊及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緊接轉撥前之估值減其後折舊入賬。此等土地及樓宇將不再作估值。

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。於工程完成前，概不作出折舊或攤銷。完成建築工程之成本轉至物業、機器及設備之有關類別。

機動船舶之折舊是按於其首次登記日起計二十五年，在其剩餘之估計可使用年期內，以直線法撇銷其已扣除估計耗損值之成本值為基準計算。

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：

租賃持有土地	按租約期
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款項與資產賬面值之差額計算，並於收益表確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 減值

本集團於結算日檢討其資產之賬面值，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。

倘其後減值虧損撥回，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資產於過往年度並無出現減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，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撥回為重估增值。

#### 無形資產

無形資產乃按成本減攤銷及任何已確認減值虧損列賬。攤銷乃按無形資產之估計可使用年期以直線法攤銷其成本計算。

#### 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。

#### 持作轉售之物業

持作轉售之已完成物業乃列為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括收購成本、已資本化之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。

#### 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

本集團界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於其到期時以開支扣除。就國家管理之退休福利計劃作出之付款以界定供款計劃付款處理，而本集團於計劃下之責任與界定供款退休福利計劃之責任相等。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅開支指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

本期應付之稅項乃根據本年度之應課利得稅計算。由於應課利得稅並未計及在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦未計及從不課稅或扣減之收益表項目，故與收益表所報溢利淨額有異。

遞延稅項為就財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所使用之相應稅基之差額而預期應付或可收回之稅項，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課臨時差額予以確認，而遞延稅項資產則按可動用應課稅溢利以抵銷可扣減臨時差額而予以確認。倘臨時差額來自商譽(或負商譽)或來自初步確認一項不影響應課稅溢利或會計利潤之交易之其他資產及負債(業務合併除外)，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營公司之權益所產生之應課稅臨時差額而予以確認，惟倘本集團能控制撥回臨時差額以及臨時差額於可預見將來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減少至不會再有充足溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期結算負債或變現資產之期間所適用之稅率計算。遞延稅項在收益表中支銷或計入收益表，惟倘其涉及直接在股本中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦會在股本中處理。

#### 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，本集團於香港以外地區之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(如有)將歸類為股本，並撥入本集團之換算儲備。該等換算差額會於出售業務期間確認為收入或支出。



3. 主要會計政策(續)

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。

4. 營業額

營業額指從第三方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:

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
電力及熱氣銷售	190,258	147,840
租金收入及物業管理	60,011	72,732
船舶租賃收入	59,155	46,680
出售貨品	51,756	45,859
出售物業	35,696	-
出售投資證券所得款項	31,367	47,479
酒店營運收入	27,435	55,717
投資所得利息收入	11,410	8,929
股息收入	4,005	6,202
船運處理費用	2,497	2,113
管理費	-	7,500
	<b>473,590</b>	<b>441,051</b>

## 5. 經營溢利(虧損)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營溢利(虧損)已扣除：		
僱員成本		
- 董事酬金(附註6)	1,646	1,678
- 其他僱員成本	58,056	57,659
- 其他僱員退休福利計劃供款	4,399	4,057
	<u>64,101</u>	<u>63,394</u>
核數師酬金		
- 本年度	1,328	1,144
- 往年度撥備不足	184	349
物業、機器及設備之折舊及攤銷	70,429	67,541
出售物業、機器及設備之虧損	351	2,449
出售投資物業之虧損	4,760	-
有關土地及樓宇經營租約之租金	2,954	3,486
並已計入：		
於扣除6,269,000港元 (二零零二年：6,392,000港元)		
開支後之物業租金收入	51,617	57,272
其他經營收入之負商譽撥回	879	879
	<u>51,617</u>	<u>57,272</u>

## 6. 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事袍金：		
執行董事	80	80
獨立非執行董事	110	110
	<u>190</u>	<u>190</u>
執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	1,362	1,394
退休福利計劃供款	94	94
	<u>1,456</u>	<u>1,488</u>
董事酬金總額	<u>1,646</u>	<u>1,678</u>

6. 董事酬金(續)

董事酬金列入以下組別：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
零至1,000,000港元	8	7
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

7. 僱員酬金

最高薪酬五位人士之酬金總額，包括本公司之一位(二零零二年：一位)執行董事(其酬金載於上文附註6)。餘下四位(二零零二年：四位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	3,213	3,364
退休福利計劃供款	118	105

## 8. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款利息：		
- 須於五年內悉數償還	17,633	15,233
- 於五年後償還	2,597	3,657
	<u>20,230</u>	<u>18,890</u>

## 9. 出售附屬公司收益

出售附屬公司收益指以總代價約66,884,000港元出售本集團於新中港電力(嵊州)有限公司(「新中港電力」)之全部權益及其於嵊州新中港熱電有限公司(「嵊州新中港」)52%權益並經變現負商譽13,835,000港元及其他儲備705,000港元後之收益。

## 10. 出售聯營公司虧損

出售聯營公司虧損乃指於二零零二年本集團經計算收購時產生商譽變現之118,195,000港元及撥回以前於本集團儲備中處理之其他儲備3,835,000港元後，以總代價約293,095,000港元出售其於一間上市聯營公司保興投資控股有限公司(「保興」)之全數40.37%股權之虧損。

## 11. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	3
中國所得稅	4,470	5,292
	<u>4,470</u>	<u>5,295</u>
分佔聯營公司之稅項	1,156	387
	<u>5,626</u>	<u>5,682</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零二年：16%)計算。二零零三年六月，香港利得稅稅率由16%增至17.5%，自二零零三年/二零零四年課稅年度起生效。

中國所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

未確認遞延稅項之詳情載於附註39。

## 11. 稅項(續)

年內稅項開支可與收益表中之溢利對賬如下：

	二零零三年		二零零二年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利(虧損)	<u>92,062</u>		<u>(110,740)</u>	
按中國法定稅率33% (二零零二年：33%)計算	30,380	33.0	(36,544)	33.0
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	50,884	55.2	79,050	(71.4)
毋須課稅之收入之稅務影響	(20,836)	(22.6)	(56,886)	51.4
未確認稅項虧損之稅務影響	16,489	17.9	4,964	(4.5)
動用之前未確認稅務虧損之稅務影響	(750)	(0.8)	(837)	0.8
分佔聯營公司及共同控制企業 之業績之稅務影響	(10,899)	(11.8)	2,523	(2.3)
授予中國附屬公司稅務優惠之影響	(41,513)	(45.1)	(1,838)	1.7
在其他司法權區經營之附屬公司 之不同稅率之影響	<u>(18,129)</u>	<u>(19.7)</u>	<u>15,250</u>	<u>(13.8)</u>
年內稅項開支及實際稅率	<u>5,626</u>	<u>6.1</u>	<u>5,682</u>	<u>(5.1)</u>

## 12. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度溢利71,247,000港元(二零零二年：虧損128,994,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數807,527,241股(二零零二年：809,685,704股)為基礎計算。

由於本公司之認股權之行使價於年內較每股股份之平均市價高，故並無呈列截至二零零三年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利。

由於行使本公司認股權將導致截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股虧損減少，故並無呈列該年度之每股攤薄虧損。

### 13. 投資物業

	千港元
<b>本集團</b>	
估值	
於二零零三年一月一日	728,974
重估增值	24,636
出售	(39,570)
轉撥至持作轉售之物業	(15,600)
	<u>698,440</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u><u>698,440</u></u>

本集團投資物業已於二零零三年十二月三十一日經獨立專業物業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準重估。重估增值已計入綜合收益表。

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	37,000	40,000
- 長期土地使用權，位於中國	—	312,000
- 中期土地使用權，位於中國	661,440	376,974
	<u>698,440</u>	<u>728,974</u>

### 14. 酒店物業

	千港元
<b>本集團</b>	
估值	
於二零零三年一月一日	608,400
添置	56,028
重估減值	(17,028)
	<u>647,400</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u><u>647,400</u></u>

本集團酒店物業已於二零零三年十二月三十一日經獨立專業物業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準重估。重估酒店物業產生之減值為17,028,000港元，其中4,148,000港元及9,660,000港元(扣除少數股東權益3,220,000港元)已分別於綜合收益表及酒店物業重估儲備中扣除。

倘並無對本集團酒店物業進行估值，則應按歷史成本基準以賬面值約651,500,000港元(二零零二年：595,500,000港元)入賬。

所有酒店物業均位於中國，並按中期土地使用權持有。

15. 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>							
於二零零三年							
一月一日	341,904	94,853	7,752	464,244	399,628	15,060	1,323,441
添置	5,542	920	693	-	3,538	124,315	135,008
轉撥	3,706	-	-	-	70,289	(73,995)	-
出售	(928)	(2,679)	(1,296)	-	(5,109)	-	(10,012)
出售附屬公司	(54,393)	-	-	-	(123,374)	(19,407)	(197,174)
於二零零三年 十二月三十一日	<b>295,831</b>	<b>93,094</b>	<b>7,149</b>	<b>464,244</b>	<b>344,972</b>	<b>45,973</b>	<b>1,251,263</b>
包括：							
成本	152,299	93,094	7,149	464,244	344,972	45,973	1,107,731
估值 — 一九九五年	27,893	-	-	-	-	-	27,893
— 一九九七年	115,639	-	-	-	-	-	115,639
	<u>295,831</u>	<u>93,094</u>	<u>7,149</u>	<u>464,244</u>	<u>344,972</u>	<u>45,973</u>	<u>1,251,263</u>
<b>折舊及攤銷</b>							
於二零零三年							
一月一日	57,349	76,186	4,211	157,506	83,227	-	378,479
年度撥備	16,739	4,305	937	17,416	31,032	-	70,429
出售時撇銷	(478)	(2,369)	(1,220)	-	(4,772)	-	(8,839)
出售附屬公司時 撇銷	(4,819)	-	-	-	(9,899)	-	(14,718)
於二零零三年 十二月三十一日	<b>68,791</b>	<b>78,122</b>	<b>3,928</b>	<b>174,922</b>	<b>99,588</b>	<b>-</b>	<b>425,351</b>
<b>賬面淨值</b>							
於二零零三年							
十二月三十一日	<b>227,040</b>	<b>14,972</b>	<b>3,221</b>	<b>289,322</b>	<b>245,384</b>	<b>45,973</b>	<b>825,912</b>
於二零零二年							
十二月三十一日	<u>284,555</u>	<u>18,667</u>	<u>3,541</u>	<u>306,738</u>	<u>316,401</u>	<u>15,060</u>	<u>944,962</u>

15. 物業、機器及設備(續)

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	123,560	126,430
- 長期土地使用權，位於中國	—	50,369
- 中期土地使用權，位於中國	103,480	107,756
	<u>227,040</u>	<u>284,555</u>

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值基準進行估值。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及攤銷約220,945,000



17. 於附屬公司之權益

		本公司	
		二零零三年	二零零二年
		口E 暹春鎮嬌鐸日止年度	

19. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	—	-	<b>77,060</b>	77,060
所佔聯營公司資產淨值	<b>414,262</b>	234,889	—	-
收購聯營公司產生之商譽	<b>44,993</b>	49,019	—	-
	<b>459,255</b>	283,908	<b>77,060</b>	77,060

本集團  
千港元

收購聯營公司產生之商譽 成本	
於二零零三年一月一日	61,274
收購時產生之商譽	8,662
	<u>69,936</u>
於二零零三年十二月三十一日	<b>69,936</b>
攤銷	
於二零零三年一月一日	12,255
本年度撥備	12,688
	<u>24,943</u>
於二零零三年十二月三十一日	<b>24,943</b>
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日	<u><b>44,993</b></u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>49,019</u>

上述商譽按五年至二十年之年期攤銷。

19. 於聯營公司之權益(續)

本集團於二零零三年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立 / 成立地點	由本公司持有所佔已發行股本 / 註冊股本面值比例		主要業務
		直接	間接	
東台蘇中環保熱電有限公司 (「東台電力」)	中國	-	49%	電力及熱氣供應
沛縣坑口環保熱電有限公司 (「沛縣電力」)	中國	-	49%	電力及熱氣供應
上海浦利房地產發展有限公司 (「上海浦利」)	中國	-	40%	持有物業
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%	-	保險業務
東方聯合音像發展有限公司	中國	-	31.7%	製造及批發光碟、錄像光碟及數碼錄像光碟

19. 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上海浦利之未經審核管理賬目：

年度 / 期間業績：

	二零零三年 一月一日 至二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 七月三十一日 (收購日期)至 二零零二年 十二月三十一日 千港元
營業額	<u>51,717</u>	<u>10,779</u>
除稅前及已計少數股東權益後 之溢利	<u>59,286</u>	<u>5,328</u>
除稅前及已計少數股東權益後 之本集團應佔溢利	<u>23,714</u>	<u>2,131</u>

財政狀況：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產	568,430	467,290
流動資產	14,818	92,700
流動負債	(76,105)	(187,386)
非流動負債	(21,610)	(22,383)
資產淨值	<u>485,533</u>	<u>350,221</u>
本集團應佔資產淨值	<u>194,213</u>	<u>140,088</u>

20. 於共同控制企業之權益

本集團

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔共同控制企業資產淨值	-	-
向共同控制企業貸款	17,103	32,947
減：共同控制企業貸款準備	(13,444)	(12,278)
	<u>3,659</u>	<u>20,669</u>

## 20. 於共同控制企業之權益(續)

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。由於董事認為該筆款項將不能於結算日起計十二個月內清償，故此將該等款項列作非流動項目。

本集團於二零零三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	成立地點	應佔註冊股本 面值之比例	主要業務
天津華盛房地產發展有限公司(「天津華盛」)	中國	25%	中國天津之物業發展

## 21. 於物業發展項目之投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資成本	197,271	-

此數額乃指本集團發展中國北京之物業項目中國證券大廈(「項目」)之投資成本。投資成本包括同新有限公司(「同新」)49%之股權之49美元(約382港元)、向同新提供之股東貸款152,271,000港元及向持有同新51%股權之新城市(北京)建設有限公司(「新城市」，新城市及其附屬公司統稱「新城市集團」)提供之貸款45,000,000港元。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中証房地產開發有限公司(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。

根據於二零零三年五月八日訂立之協議(「協議」)，本集團同意以認購價49美元認購同新之49股新普通股(隨後重列為「A類普通股」，本集團有權收取優先股息分派)，並向同新墊支免息股東貸款165,000,000港元，以特別為項目提供營運資金。於二零零三年十二月三十一日，本集團已向同新墊支152,271,000港元。

此外，本集團已向新城市墊支貸款(「新城市貸款」)，貸款以年息率6%計息，並須根據協議在二零零五年償還。股東貸款及新城市貸款乃由新城市股份作抵押。

## 21. 於物業發展項目之投資(續)

根據同新股東協議之條款，同新之股息政策為在每個財政年度結束時，分派相等於根據薩摩亞群島適用法律計算在該財政年度可供分派予股東之盈餘/溢利總額之現金股息。在該等可供分派股息中，本集團有權在向新城市集團派付最多為136,000,000港元股息前，優先收取最多為94,600,000港元之優先股息分派(連同償還股東貸款以及新城市貸款(以及應計利息))。此外，新城市集團所墊支之貸款總額約184,000,000港元(「新城市集團貸款」)將僅於悉數償還及支付股東貸款及新城市貸款(以及所有應計利息)以及向本集團支付上述分派94,600,000港元後，始予以還款予新城市集團。

於向本集團全數支付上述優先股息、償還股東貸款及新城市貸款(連同所有應計利息)，以及向新城市集團償還新城市集團貸款後，同新之其他分派將按25%及75%以比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

## 22. 證券投資

	投資證券		其他投資		總計	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團						
股本證券：						
於香港上市	78,231	86,701	10,396	34,042	88,627	120,743
非上市	—	-	40,935	45,935	40,935	45,935
總計	<u>78,231</u>	<u>86,701</u>	<u>51,331</u>	<u>79,977</u>	<u>129,562</u>	<u>166,678</u>
上市證券之市值	<u>44,981</u>	<u>44,020</u>	<u>10,396</u>	<u>34,042</u>	<u>55,377</u>	<u>78,062</u>
為呈報所作賬面值 之分析如下：						
流動	—	-	50,396	79,042	50,396	79,042
非流動	<u>78,231</u>	<u>86,701</u>	<u>935</u>	<u>935</u>	<u>79,166</u>	<u>87,636</u>
	<u>78,231</u>	<u>86,701</u>	<u>51,331</u>	<u>79,977</u>	<u>129,562</u>	<u>166,678</u>

22. 證券投資(續)

	投資證券		其他投資		總計	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本公司						
流動投資：						
上市股本證券	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,122</u>	<u>20,563</u>	<u>10,122</u>	<u>20,563</u>
上市證券之市值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,122</u>	<u>20,563</u>	<u>10,122</u>	<u>20,563</u>

年內，本公司董事已按目前之經濟狀況並參照該等證券市值，審閱若干證券投資之賬面值。13,470,000港元(二零零二年：20,419,000港元)之減值虧損已於收益表內確認及扣除。

23. 酒店項目已付按金

本集團已就於中國之一個酒店項目發展支付按金。

24. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
原材料	7,163	20,675
在製品	26	305
製成品	<u>370</u>	<u>374</u>
	<u>7,559</u>	<u>21,354</u>

所有存貨均按成本值入賬。

## 25. 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。於結算日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
零至30天	29,774	28,904
31天至90天	9,667	16,542
超過90天	562	6,479
應收貿易賬款總額	40,003	51,925
出售附屬公司應收款項	47,664	-
出售聯營公司應收款項(附註)	-	100,000
其他應收款項	65,580	54,185
	<b>153,247</b>	<b>206,110</b>

附註：於二零零二年出售聯營公司時應收款項以保興29.5%股權作抵押，款項已於年內悉數償還。

## 26. 應收聯營公司款項



28. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款				
- 有抵押	<b>390,240</b>	371,434	<b>83,000</b>	70,000
- 無抵押	<b>30,938</b>	130,248	-	-
	<b>421,178</b>	501,682	<b>83,000</b>	70,000
上述貸款之到期日如下：				
按要求或一年內	<b>172,675</b>	355,662	<b>39,000</b>	28,500
一年以上，但不超過兩年	<b>154,931</b>	34,320	<b>44,000</b>	19,500
兩年以上，但不超過五年	<b>74,852</b>	66,460	-	22,000
五年以上	<b>18,720</b>	45,240	-	-
	<b>421,178</b>	501,682	<b>83,000</b>	70,000
減：載於流動負債之一年 內到期款項	<b>172,675</b>	355,662	<b>39,000</b>	28,500
一年後到期之款項	<b>248,503</b>	146,020	<b>44,000</b>	41,500

銀行貸款按現行市場息率計息，並按各貸款協議之條款償還。

## 29. 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：		
於二零零二年一月一日、 二零零二年十二月三十一日及 二零零三年十二月三十一日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零二年一月一日	810,783,200	405,392
購回及註銷股份(附註i)	(3,261,000)	(1,631)
於二零零二年十二月三十一日	807,522,200	403,761
行使認股權(附註ii)	80,000	40
於二零零三年十二月三十一日	<b>807,602,200</b>	<b>403,801</b>

年內，本公司股本出現以下變動：

- (i) 截至二零零二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	
二零零二年二月	144,000	0.800	0.750	113
二零零二年七月	858,000	0.690	0.650	570
二零零二年八月	411,000	0.680	0.600	263
二零零二年九月	348,000	0.510	0.440	162
二零零二年十月	1,500,000	0.445	0.440	660
	<u>3,261,000</u>			<u>1,768</u>

購回之股份在購回後註銷，因此本公司之已發行股本已扣除有關之面值。購回時應付之溢價自累計溢利賬項中扣除。

- (ii) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，80,000份認股權按認購價每股0.74港元予以行使，導致發行80,000股每股面值0.50港元之本公司普通股。

## 29. 股本(續)

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司於截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 30. 認股權計劃

### (a) 新海康舊計劃

本公司之認股權計劃(「新海康舊計劃」)於一九九三年六月十六日採納，主要旨在給予董事及合資格僱員獎勵。於新海康舊計劃原訂屆滿之日二零零三年六月十五日前，本公司股東於二零零三年五月二十八日通過一項普通決議案，終止新海康舊計劃。根據新海康舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出認股權，以每手授出之認股權支付代價1港元認購本公司股份。建議授出之認股權須於建議授出當日起30日內接受。授出之認股權可於自授出之日後一年起至授出之日後十年止之期間行使。可能授出之認股權涉及之股份總數上限，不可超過本公司不時已發行股本之10%(其中不包括已根據新海康舊計劃配發及發行之本公司股份總數)。

行使價由本公司董事釐定，惟不會低於本公司於授出日期股份面值及緊接建議授出日之前五個營業日之股份平均收市價之80%兩者中之較高者。

可能透過新海康舊計劃授予合資格僱員涉及之股份總數，任何時間均不得超過本公司授出之認股權總數之25%。

於二零零三年十二月三十一日，可能透過新海康舊計劃授出且尚未行使之認股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約9.1%(二零零二年：9.2%)。

### 30. 認股權計劃(續)

#### (a) 新海康舊計劃(續)

下表披露僱員(包括董事)持有之新海康舊計劃項下本公司之認股權以及所持認股權於年內之變動詳情：

截至二零零三年 十二月三十一日止年度	授出日期	每股行使價 港元	於二零零三年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零零三年 十二月三十一日 年內失效	尚未行使
類別一：董事						
王軍	3.9.1997	5.175	6,000,000	-	-	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	-	-	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	-	-	5,000,000
賀平	3.9.1997	5.175	6,000,000	-	-	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	-	-	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	-	-	5,000,000
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	-	-	5,000,000
謝大同	3.9.1997	5.175	4,800,000	-	-	4,800,000
	5.6.1998	1.370	3,000,000	-	-	3,000,000
	30.11.2000	0.740	4,000,000	-	-	4,000,000
			47,800,000	-	-	47,800,000
類別二：僱員						
	3.9.1997	5.175	14,400,000	-	-	14,400,000
	5.6.1998	1.370	5,000,000	-	-	5,000,000
	30.11.2000	0.740	7,140,000	(80,000)	(365,000)	6,695,000
			26,540,000	(80,000)	(365,000)	26,095,000
所有類別合計			74,340,000	(80,000)	(365,000)	73,895,000

30. 認股權(續)

(a) 新海康舊計劃(續)

截至二零零二年 十二月三十一日止年度	授出日期	每股 行使價 港元	於二零零二年 一月一日 尚未行使	年內失效	於二零零二年 十二月三十一日 尚未行使
類別一：董事					
王軍	3.9.1997	5.175	6,000,000	-	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	-	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	-	5,000,000
賀平	3.9.1997	5.175	6,000,000	-	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	-	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	-	5,000,000
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	-	5,000,000
謝大同	3.9.1997	5.175	4,800,000	-	4,800,000
	5.6.1998	1.370	3,000,000	-	3,000,000
	30.11.2000	0.740	4,000,000	-	4,000,000
			47,800,000	-	47,800,000
類別二：僱員					
	3.9.1997	5.175	14,400,000	-	14,400,000
	5.6.1998	1.370	5,000,000	-	5,000,000
	30.11.2000	0.740	7,205,000	(65,000)	7,140,000
			26,605,000	(65,000)	26,540,000
所有類別合計			74,405,000	(65,000)	74,340,000

於該兩個年度，概無根據新海康舊計劃授出認股權。

本公司股份於緊接認股權獲行使之日前之收市價為1.31港元。

年內行使根據新海康舊計劃所授出之認股權而發行股份所收取之總代價為59,200港元(二零零二年：無)。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，新海康舊計劃被終止。於終止新海康舊計劃後，不會再據此授出其他認股權。然而，就尚未行使之認股權而言，新海康舊計劃之條文將一直生效。根據新海康舊計劃授出之尚未行使認股權，將繼續受新海康舊計劃之條文限制。

### 30. 認股權計劃(續)

#### (b) 新海康新計劃

本公司已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章，終止新海康舊計劃並採納新認股權計劃(「新海康新計劃」)。有關計劃已於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。

新海康新計劃旨在鼓勵合資格參與者，並將於二零一三年五月二十七日屆滿。根據新海康新計劃，本公司董事會可向(i)本集團或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問、或股東或承包商；(iii)任何信託之受託人而其受益人，或任何酌情信託之酌情對象，包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問或股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、專家、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司授出認股權，以每手授出之認股權1港元之代價認購本公司股份。

所授出之認股權須於授出之日起計28日內獲接納。董事會可全權酌情釐訂認股權可予行使之期間，有關期間最遲須於授出有關認股權之日起計10年屆滿。董事會亦可設定在認股權可予行使之期間時行使認股權之限制。

本公司董事會釐訂之行使價，將不少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據新海康新計劃以及本公司任何其他認股權計劃之所有已授出而尚未行使之認股權獲行使而予以發行之股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。

根據新海康新計劃以及本公司任何其他認股權計劃而向個別人士授出之認股權(包括已行使、註銷及尚未行使之認股權)獲行使而發行及予以發行之股份總數，在任何十二個月期間，不得超過已發行股份總數之1%。

年內概無根據新海康新計劃授出認股權。

31. 儲備

	股份 溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零二年一月一日	1,458,243	14,275	101,325	1,573,843
購回及註銷股份：				
- 購回股份溢價	-	-	(137)	(137)
- 轉撥	-	1,631	(1,631)	-
年度溢利	-	-	14,608	14,608
於二零零二年 十二月三十一日及 於二零零三年 一月一日	1,458,243	15,906	114,165	1,588,314
發行股份溢價	20	-	-	20
年度溢利	-	-	14,460	14,460
於二零零三年 十二月三十一日	<b>1,458,263</b>	<b>15,906</b>	<b>128,625</b>	<b>1,602,794</b>

本公司於二零零三年十二月三十一日之可供分派予股東之儲備指約為128,600,000港元(二零零二年：114,200,000港元)之累計溢利。

32. 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。

33. 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。該等附屬公司已確認無意於結算日起計一年內要求償還有關款項，故此列為非流動項目。

34. 同系附屬公司貸款

該貸款為無抵押、免息及於本公司附屬公司保利大廈有限公司(「保利大廈」)合資期屆滿時償還。

### 35. 遞延特許權收入

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
承前未攤銷遞延特許權收入	74,766	89,720
減：年內經確認特許權收入	(14,954)	(14,954)
結轉未攤銷遞延特許權收入	59,812	74,766

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。

### 36. 收購附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收購之資產淨值：		
於聯營公司之權益	—	188,605
資產淨值	—	188,605
視為資本貢獻	—	(38,605)
	—	150,000
支付方式：		
已支付之現金代價	—	150,000
有關收購附屬公司現金及等同現金之流出淨額分析：		
已付之現金	—	150,000

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，收購之附屬公司於收購日期至結算日期間對營業額及業績並無帶來重大貢獻。



### 37. 出售附屬公司

年內，本集團出售其於新中港電力之全部權益以及嵯洲新中港52%權益。於出售日期，新中港電力及嵯洲新中港之資產淨值如下：

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	182,456
存貨	9,340
應收貿易及其他賬款	41,913
銀行結存及現金	108,295
應付貿易及其他賬款	(20,752)
銀行貸款	(205,126)
應付稅項	(319)
少數股東權益	(55,588)
	<u>60,219</u>
撥回負商譽	(13,835)
出售時變現之匯兌儲備	22
出售時變現之中國法定儲備	(727)
出售附屬公司之收益	21,205
	<u>66,884</u>
支付方式：	
已收現金代價	19,220
遞延代價	47,664
	<u>66,884</u>
有關出售附屬公司現金及等同現金之流出淨額	
已收現金	19,220
出售之銀行結存及現金	(108,295)
	<u>(89,075)</u>

買方將於二零零四年九月三十日或之前以現金支付遞延代價。

年內出售之附屬公司為本集團之營業額及經營溢利分別帶來約66,062,000港元及約431,000港元之貢獻。

### 38. 攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
不再綜合計入之資產淨額：		
物業、機器及設備	—	462
無形資產	—	7,582
存貨	—	4,713
應收貿易及其他賬款	—	6,684
銀行透支	—	(6,087)
應付貿易及其他賬款	—	(12,576)
少數股東權益	—	(195)
	—	583
攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益	—	4,552
	—	5,135
支付方式：		
應佔聯營公司資產淨額	—	5,135
有關攤薄附屬公司權益至聯營公司現金及 等同現金流入淨額：		
已出售銀行透支	—	6,087

截至二零零二年十二月三十一日止年度內，上述公司對本集團之營業額所佔貢獻為436,000港元及對本集團之經營虧損所佔虧損為1,639,000港元。

### 39. 未確認遞延稅項

於二零零三年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未動用之稅項虧損約71,000,000港元(二零零二年：43,800,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。該等未動用之稅項虧損可永久結轉。

此外，於二零零三年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約126,300,000港元(二零零二年：84,200,000港元)，可用作抵扣未來應課稅溢利。未動用稅項虧損之最高利益，可由產生作抵扣未來應課稅溢利之虧損起計，結轉至最多五年。

39. 未確認遞延稅項(續)

由於未能預測未來溢利流量，故此上述未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產尚未於財務報表內確認。

本公司在年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

40. 經營租約安排

本集團為承租人：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
下列項目之經營租約租金：		
- 土地及樓宇	2,954	3,486
- 衛星電視頻道	5,460	6,240
	<u>8,414</u>	<u>9,726</u>

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還承擔如下：

	衛星電視頻道		辦公室及廠房物業	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	5,460	6,240	3,794	3,556
第二至第五年(包括首尾兩年)	21,840	24,960	9,939	11,266
五年後	21,840	31,200	21,078	23,454
	<u>49,140</u>	<u>62,400</u>	<u>34,811</u>	<u>38,276</u>

租約年期按十五年磋商，而租金平均以兩年期釐定。

本集團為出租人：

年內所得物業租金收入約51,600,000港元(二零零二年：57,300,000港元)。重大租約乃按一至十年之租賃期磋商。

40. 經營租約安排(續)

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 銀港元
一年內		35,912
第二至第五年(包括首尾兩年)		

#### 43. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲信貸之本集團資產賬面淨值如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
酒店物業	647,400	608,400
投資物業	364,600	352,000
船舶	289,322	306,738
其他機器及設備	—	182,142
土地及樓宇	221,498	232,959
銀行存款	11,948	86,620
	<u>1,534,768</u>	<u>1,768,859</u>

於結算日，抵押作為本集團所獲信貸亦包括若干附屬公司及一間聯營公司之股份。

#### 44. 退休福利計劃

本公司及其於香港之附屬公司根據職業退休計劃條例為合資格僱員設立界定供款退休福利計劃。該計劃之資產由獨立受託人於其基金內獨立管理。自收益表中扣除之退休福利計劃供款為本公司按照該計

#### 44. 退休福利計劃(續)

中國之附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按工資之若干百分比供款予該退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利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可於未來年度扣減應付供款之重大沒收供款。

#### 45. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與有關連公司(其中部份根據證券上市規則被視為關連人士)擁有重大交易及結餘。本集團與該等公司於年內之重大交易，及於結算日與該等公司之重大結餘詳情如下：

##### (i) 關連人士

##### (A) 與中國保利集團之交易及結餘

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
交易：		
物業租金收入(附註i)	28,841	26,401
已付經理酬金(附註ii)	4,314	13,968
物業租賃佣金及已付管理費(附註iii)	2,342	2,334
收購附屬公司(附註iv)	—	150,000
結餘：		
應收貿易及其他賬款(附註v)	19,042	10,490
應付貿易及其他賬款(附註v)	27,445	30,231
應付長期貸款(附註vi)	168,224	168,224

45. 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) 租金收入其中12,173,000港元(二零零二年：5,161,000港元)乃先前經本公司獨立股東於股東特別大會上通過之租賃協議，而16,668,000港元(二零零二年：21,240,000港元)之租金收入乃有關本公司於二零零三年之報章公佈中所披露之租賃協議。

租金乃按有關租賃協議釐定，而當時之租金乃相等於或接近由獨立專業物業估值師於簽訂協議時確認之市值租金。

- (ii) 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。
- (iii) 物業租賃佣金及管理費乃參考由中國保利集團管理之本集團若干物業之租金收入計算。
- (iv) 於二零零二年五月二十二日，本公司與中國保利集團訂立一項協議以代價150,000,000港元收購創寶耀有限公司(「創寶耀」)之全部股權。創寶耀為一間投資控股公司，持有上海浦利40%股權。該交易之進一步詳情載於二零零二年六月十三日本公司通函。此項收購於二零零二年七月四日舉行之股東特別大會上經股東批准，並於二零零二年七月完成。
- (v) 該等結餘乃無抵押、免息，並須於要求時償還。
- (vi) 條款之詳情載於附註34。

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(「二零零零年補充協議」)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有關保利大廈營運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，但會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，即直至二零零九年十二月三十一日才屆滿。該項二零零零年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。

#### 45. 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)

而於二零零二年十二月三十一日，本集團與中國保利集團訂立一項協議(「二零零二年補充協議」)以補充雙方訂立之管理協議及二零零零年補充協議(以下統稱為「協議」)。根據二零零二年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零三年十二月三十一日止之年度暫停，但會按協議所提供之機制延至二零零九年十二月三十一日到期後翌年，即直至二零一零年十二月三十一日才屆滿。該項二零零二年補充協議乃於二零零二年十二月三十日之股東特別大會上經股東批准。

於二零零三年十二月三十一日，中國保利集團向一間銀行就本集團已動用之信貸30,938,000港元(二零零二年：無)提供擔保，並由本公司之附屬公司作出反擔保20,419,000港元(二零零二年：無)。

##### (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準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及不計息墊款。於二零零三年十二月三十一日，該等墊款(撥備前)之餘額約17,000,000港元(二零零二年：33,000,000港元)。於二零零二年十二月三十一日，除本集團所持權益外，中國保利集團亦擁有天津華盛20%間接實益權益。

##### (C) 與非全資附屬公司少數股東權益之交易及結餘

關連人士	交易 / 結餘性質	本集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 嵊州市熱電及其聯屬公司(附註i)	本集團非貿易應收賬款(附註iii)	-	9,943
(b) 蘇州電力及其聯屬公司(附註ii)	本集團應付款項(附註iv) 購買煤(附註v)	(70,012) 27,416	(40,497) -







#### 46. 結算日後事項(續)

同日，本公司、Green Island及協鑫電力(徐州西區)有限公司(「協鑫電力」)訂立一項協議(「第一項認購協議」)，據此，本公司之全資附屬公司Year Award Investment Limited(「Year Award」)將以代價45,540,000港元認購Green Island一股新普通股，即於完成時Green Island全部已發行股本。Green Island將以1美元另加遞延代價11,180,000港元贖回協鑫電力所持有Green Island之一股可贖回股份。本公司擔保Green Island履行根據第一項買賣協議之責任，以及Year Award及Green Island根據第一項認購協議之付款責任。徐州熱電為在中國成立之中外合資合營公司，從事經營電廠。

同於二零零四年一月十五日，High Praise Developments Limited(「High Praise」)與蘇州電力訂立一項協議(「第二項買賣協議」)，以代價18,460,000港元購入阜寧協鑫環保熱電有限公司(「阜寧熱電」)註冊股本29.40%權益。

同日，本公司、High Praise及協鑫電力(阜寧)有限公司(「阜寧電力」)訂立一項協議(「第二項認購協議」)，據此，本公司之全資附屬公司Elite Land Investment Limited(「Elite Land」)將以代價25,460,000港元認購High Praise一股新普通股，即於完成時High Praise全部已發行股本權益。High Praise將以1美元另加遞延代價7,000,000港元贖回阜寧電力所持有High Praise之一股可贖回股份。本公司擔保High Praise履行根據第二項買賣協議之責任，以及Elite Land及High Praise根據第二項認購協議之付款責任。阜寧熱電為在中國成立之中外合資合營公司，從事經營電廠。

收購徐州熱電及阜寧熱電由協鑫控股擔保。

朱先生為蘇州電力之主要股東，持有蘇州電力98%註冊股本以及透過其於協鑫控股之80%股權而持有協鑫電力及阜寧電力80%註冊股本之權益，而朱先生亦為本公司擁有51%權益附屬公司太倉新海康之董事及最終主要股東。朱先生及其聯繫人士(包括協鑫控股、協鑫電力、阜寧電力及蘇州電力)

#### 46. 結算日後事項(續)

- (c) 於二零零四年二月二日，本公司擁有75%權益之附屬公司保利大廈與中國保利之附屬公司北京保利影劇院管理有限公司就有關租賃保利大廈之若干物業而訂立協議，租約為期三年，由二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日止。
- (d) 於二零零四年二月五日，嶸高與配售代理訂立配售協議，以每股1.66港元之價格配售嶸高所持有100,000,000股本公司每股面值0.50港元之現有股份。嶸高亦訂立認購協議，以每股1.66港元之價格認購本公司合共100,000,000股新股份。該等交易之詳情載於本公司於二零零四年二月五日刊發之公佈。

#### 47. 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擁有及間接持有)於二零零三年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 / 成立地點	已發行及 繳足股本 / 註冊股本面值	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	投資控股
CMIC Finance Limited <sup>#</sup>	香港	2港元	金融服務
CMIC Management Services Limited <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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

47. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立 / 成立地點	已發行及 繳足股本 / 註冊股本面值	主要業務
Gold Star Enterprises S.A.	利比里亞	10,000美元	船東
衡豐國際有限公司	香港	2港元	投資控股
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
創寶耀有限公司	英屬處女群島	9,600,000美元	投資控股
領高控股有限公司	英屬處女群島	1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
傲函有限公司	香港	2港元	物業投資
置浩有限公司	香港	2港元	物業投資
Red Empire Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
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
天運發展海外有限公司	英屬處女群島	1美元	投資控股
星樂物業投資有限公司	英屬處女群島	1美元	投資控股

47. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立 / 成立地點	已發行及 繳足股本 / 註冊股本面值	主要業務
太倉新海康***	中國	84,150,000元 人民幣	電力及 熱氣供應
The NCHK Power (Taicang) Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
Top Choice Profits 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
安和投資有限公司	英屬處女群島	1美元	投資控股

# 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，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營年期由二零零三年七月九日起計為期五十年。

\*\* 保利星由本公司間接持有66%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。

\*\*\* 太倉新海康由本公司間接持有51%權益，乃於中國成立之中外合作經營企業，其經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

董事認為上表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司，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。

於年終或年內任何時間，該等附屬公司概無尚未償還之任何債務證券。



## 48. 業務及地區分部(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度(續)

	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	合計 千港元
資產及負債							
於二零零三年 十二月三十一日							
資產							
分部資產	345,042	1,107,481	291,789	140,203	427,984	688,899	3,001,398
於聯營公司之權益	144,508	194,214	—	47,484	73,049	—	459,255
於共同控制 企業之權益	—	3,659	—	—	—	—	3,659
	<u>489,550</u>	<u>1,305,354</u>	<u>291,789</u>	<u>187,687</u>	<u>501,033</u>	<u>688,899</u>	<u>3,464,312</u>
負債							
分部負債	(139,439)	(48,490)	(6,001)	(43,865)	(8,370)	(63,876)	(310,041)
未分配企業負債							(622,720)
							<u>(932,761)</u>
其他資料							
資本開支	82,055	1,321	—	51,632	—	—	135,008
折舊及攤銷	25,391	17,879	17,416	10,142	—	—	70,828
遞延特許權收入攤銷	—	14,954	—	—	—	—	14,954
投資物業重估增值	—	24,636	—	—	—	—	24,636
酒店物業重估減值	—	—	—	—	—	4,148	4,148
證券投資減值虧損	—	—	—	—	13,470	—	13,470
其他投資之未變現 持有收益	—	—	—	—	1,798	—	1,798



48. 業務及地區分部(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度(續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	49,093	365,342	59,155	473,590

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
資產				
分部資產賬面值	427,428	2,282,181	291,789	3,001,398
資本開支	629	134,379	—	135,008

48. 業務及地區分部(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	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								
收入								
對外收入	147,840	80,232	46,680	47,972	62,610	55,717	-	441,051
分部間收入*	-	6,310	-	4,914	53,738	-	(64,962)	-
總收入	<u>147,840</u>	<u>86,542</u>	<u>46,680</u>	<u>52,886</u>	<u>116,348</u>	<u>55,717</u>	<u>(64,962)</u>	<u>441,051</u>
經營溢利(虧損)貢獻	<u>22,941</u>	<u>(12,249)</u>	<u>1,938</u>	<u>13,670</u>	<u>(37,905)</u>	<u>12,085</u>	<u>-</u>	<u>480</u>
中央行政支出								(22,716)
經營虧損								(22,236)
融資成本								(18,890)
出售聯營公司虧損	-	-	-	(43,164)	-	-		(43,164)
攤薄附屬公司權益至 聯營公司收益	-	-	-	4,552	-	-		4,552
收購聯營公司產生 之商譽攤銷	-	-	-	(12,255)	-	-		(12,255)
分佔聯營公司溢利(虧損)	-	2,132	-	(2,896)	1,470	-		706
分佔共同控制企業虧損	-	(7,175)	-	-	-	-		(7,175)
共同控制企業貸款準備	-	(12,278)	-	-	-	-		(12,278)
除稅前虧損								(110,740)
稅項								(5,682)
未計少數股東權益前虧損								<u>(116,422)</u>

\* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。

48. 業務及地區分部(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	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	合計 千港元
資產及負債							
於二零零二年 十二月三十一日							
資產							
分部資產	528,768	1,169,713	308,731	131,681	349,362	676,703	3,164,958
於聯營公司之權益 於共同控制 企業之權益	-	140,088	-	70,932	72,888	-	283,908
	-	20,669	-	-	-	-	20,669
	<u>528,768</u>	<u>1,330,470</u>	<u>308,731</u>	<u>202,613</u>	<u>422,250</u>	<u>676,703</u>	<u>3,469,535</u>
負債							
分部負債	(90,844)	(52,767)	(4,790)	(45,800)	(6,549)	(73,022)	(273,772)
未分配企業負債							(702,881)
							<u>(976,653)</u>
其他資料							
資本開支	35,348	4,102	-	18,339	-	-	57,789
折舊及攤銷	20,323	18,791	20,401	12,993	-	-	72,508
遞延特許權收入攤銷	-	14,954	-	-	-	-	14,954
投資物業重估減值	-	46,226	-	-	-	-	46,226
證券投資減值虧損	-	-	-	-	20,419	-	20,419
其他投資之未變現 持有虧損	-	-	-	-	8,745	-	8,745

48. 業務及地區分部(續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度(續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	75,153	319,218	46,680	441,051

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
資產				
分部資產賬面值	727,024	2,129,203	308,731	3,164,958
資本開支	1,369	56,420	-	57,789

	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	二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月 三十一日 千港元	二零零三年 一月一日至 二零零三年 十二月 三十一日 千港元
--	--	---	---	---	---

業績

營業額	251,547	188,693	341,976	441,051	<b>473,590</b>
經營溢利(虧損)	93,734	(15,972)	35,169	(22,236)	<b>68,409</b>
融資成本	(32,366)	(15,541)	(18,123)	(18,890)	<b>(20,230)</b>
出售附屬公司收益	-	-	-	-	<b>21,205</b>
出售聯營公司虧損	-	-	-	(43,164)	-
攤薄附屬公司權益 至聯營公司之收益	-	-	-	4,552	-
收購聯營公司產生 之商譽攤銷	-	-	-	(12,255)	<b>(12,688)</b>
分佔聯營公司 溢利(虧損)	3,438	(7,783)	(11,695)	706	<b>36,532</b>
分佔共同控制 企業虧損	(15,581)	(8,163)	(6,199)	(7,175)	-
共同控制企業 貸款準備	-	-	-	(12,278)	<b>(1,166)</b>
除稅前溢利(虧損)	49,225	(47,459)	(848)	(110,740)	<b>92,062</b>
稅項	(2,570)	(1,692)	(1,919)	(5,682)	<b>(5,626)</b>
未計少數股東權益 前溢利(虧損)	46,655	(49,151)	(2,767)	(116,422)	<b>86,436</b>
少數股東權益	(8,856)	(3,497)	(12,058)	(12,572)	<b>(15,189)</b>

本集團現有船隊(全部均由本集團全資擁有)於二零零三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	香港	一九九四年	70,000
海康	散裝貨輪	香港	一九九三年	70,000
				140,000

## 投資物業概要

於二零零三年十二月三十一日

本集團於二零零三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>			
香港夏慤道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%
中華人民共和國北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 43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%
中華人民共和國上海浦東陸家嘴 浦東南路上海證券大廈 南座14、15、17及 18層以及南座及北座 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>投資物業及酒店物業：</b>			
中華人民共和國北京市東城區 東直門南大街14號 保利大廈	持有土地使用權至 二零五三年七月八日	酒店營運及商業	75%